9. 4. 2025

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

Kombinovaná stavba opěrné zdi a oplocení bez povolení stavebního úřadu

Představme si situaci, kdy je mezi dvěma sousedními pozemky výškový rozdíl – jeden pozemek leží výše než druhý. Stavebník se rozhodne tento rozdíl překonat kombinací opěrné zdi a oplocení, aby zajistil stabilitu terénu a zároveň svůj pozemek ohraničil. Otázkou však je, jak správně určit výšku takové stavby, aby nebylo nutné žádat stavební úřad o povolení. Tento článek se zaměřuje na rozdíl mezi opěrnou zdí a oplocením, na možnosti jejich kombinace v rámci jedné stavby rozhrady, jakož i na pravidla pro výpočet výšky takové kombinované stavby.

Úvod do problematiky

Zamýšlí-li stavebník zřídit mezi pozemky opěrnou zeď o výšce do 1 m nebo oplocení o výšce do 2 m, nebude jeho záměr coby drobná stavba podléhat povolovacímu procesu.[1] Takové opěrné zdi či oplocení je tedy možné zřídit v tzv. „volném režimu“ (jsou-li současně zřizovány v zastavěném území[2] či v zastavitelné ploše[3]).

Možnost stavět opěrné zdi nebo oplocení ve volném režimu není novinkou, kterou by přinesla až rekodifikace veřejného stavebního práva.[4] Větší pozornosti nicméně uniká úzce související aspekt, jehož správné pochopení může být zásadní nejen při *rozhodování stavebníků* o záměru vystavět plot, ale též při *aplikační praxi stavebních úřadů*.

Tímto úzce souvisejícím aspektem se má na mysli **kombinování opěrné zdi a oplocení v rámci jedné stavby rozhrady**.[5] Jestliže totiž stavebník zřídí rozhradu, jejíž jedna část bude tvořena opěrnou zdí, zatímco druhá část bude představovat oplocení umístěné na opěrné zdi, vznikne otázka, jakou výšku může taková kombinovaná stavba mít, aniž by její zřízení spadalo pod kompetenci stavebního úřadu.

Co je to opěrná zeď a co je to oplocení?

Nežli bude možno pozornost zaměřit na problematiku kombinování opěrné zdi a oplocení, je třeba porozumět tomu, co se má opěrnou zdí a oplocením vlastně na mysli.

Opěrná zeď je zdí, jejíž primární funkce spočívá v zajištění ochrany a opory, a to zvláště před sesunutím svahu či násypu.[6] Jinými slovy, opěrná zeď zejména tvoří postranní omezení násypu a nahrazuje násypový svah.[7] Neplnila-li by zeď tuto funkci, o opěrnou zeď by vůbec nešlo. Pouze sekundárně může opěrná zeď sloužit i k ohraničení určitého prostoru.[8]

Pro závěr, že je určitá stavba opěrnou zdí, je podstatné též hledisko materiálu; zeď, na rozdíl od oplocení, nemůže být tvořena z materiálů typických pro stavbu oplocení (tedy např. z trubek a pletiva).[9] Materiály, z nichž je opěrná zeď zpravidla tvořena, jsou kamenivo, beton, železobeton aj.[10] Je to logické, neboť aby mohla opěrná zeď plnit svou primární funkci, musí být nutně tvořena materiály, které jsou schopny takovou funkci zajistit.

Stěžejní roli pro posouzení toho, zdali je určitá stavba opěrnou zdí, nebo nikoli, nicméně vždy sehraje její výše popsaná primární funkce bez ohledu na to, zdali se taková stavba skládá z materiálů tradičně používaných pro stavbu zdí. I kdyby tedy byla určitá stavba tvořena cihlami, avšak její primární funkce by spočívala v zabránění či omezení pohybu přes určitou hranici mezi pozemky, o opěrnou zeď by se nejednalo.[11] Stejně tak by se o ní nejednalo, skládala-li by se určitá stavba z betonových tvárnic v podobě tzv. ztraceného bednění, avšak současně by představovala pouhou podezdívku.[12]

Na rozdíl od opěrné zdi, oplocení svou primární funkci nalézá v ohraničení určitého prostoru; účelem oplocení je totiž ochrana vnějšího prostoru nebo naopak ochrana ohraničeného místa. Oplocení má tedy sloužit k zabránění úniku z určitého prostoru či vniknutí do něj.[13] Funkce oplocení může sekundárně spočívat v zabránění průhledu na sousední pozemek; proto může oplocení vypadat například jako plná zděná zeď z cihel.[14]

Opěrná zeď a oplocení jako samostatné části stavby rozhrady

Jestliže z výše uvedeného vyplývá, že lze rozlišovat mezi opěrnou zdí a oplocením (především s ohledem na jejich primární funkci), je namístě si položit otázku, zdali je vůbec možné opěrnou zeď a oplocení stavebně *kombinovat* v rámci jedné stavby rozhrady.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu se podává, že jedna stavba může sestávat z vícero částí (stavebních objektů).[15] Nejinak tomu je v případě rozhrady; ta se totiž může skládat ze samostatných částí představovaných právě opěrnou zdí a oplocením.[16]

Pro závěr o tom, že se rozhrada (coby jedna stavba) skládá jednak z opěrné zdi a jednak z oplocení, je rozhodující již výše rozebíraná primární funkce obou částí. Slouží-li jedna část rozhrady k ochraně a opoře před sesunutím svahu či násypu, je možno tuto část považovat za opěrnou zeď. Je-li druhá část rozhrady zřízena k ochraně pozemku jeho ohraničením, je tato část oplocením.

Pokud je stavba rozhrady pouze do určité výšky z jedné strany zasypána kamenivem či je-li z jedné strany jinak zhutněna, neznamená to ještě bez dalšího, že spodní část rozhrady představuje opěrnou zeď. Pokud taková spodní část slouží primárně jako podezdívka oplocení, o opěrnou zeď nejde a na rozhradu bude potřeba nahlížet výlučně jako na stavbu oplocení. Shodně tomu může být za situace, kdy bude rozhrada ve spodní i vrchní části materiálově celistvá a jednolitá. Závěr o tom, že se určitá stavba rozhrady skládá z opěrné zdi a oplocení, tedy může vyloučit skutečnost, že stavba působí jako jednotná zeď, jejíž části nejsou dobře rozlišitelné.[17] Takový závěr nelze samozřejmě obejít ani tím, že bude stavba rozhrady formálně (tzv. „na papíře“) rozčleněna na několik dílčích částí.[18]

Výpočet výšky kombinované stavby opěrné zdi a oplocení

Lze-li v rámci rozhrady rozlišovat opěrnou zeď a oplocení, je možné se konečně zabývat tím, jakou výšku může taková kombinovaná stavba mít, aniž by stavebník musel žádat o její povolení.

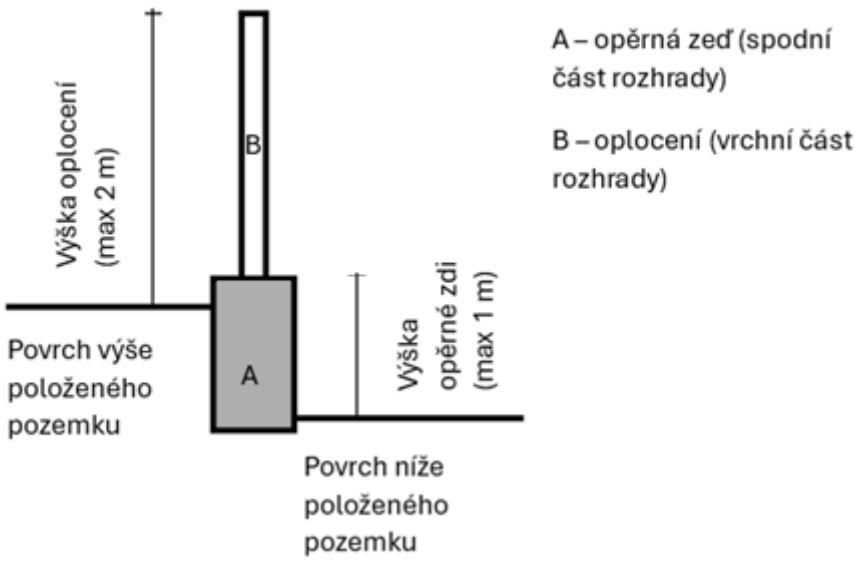
Již bylo zmíněno, že povolení nevyžaduje opěrná zeď o výšce do 1 m či oplocení o výšce do 2 m. Nejednoho stavebníka by proto mohlo napadnout, že stavební kombinací obou částí bude možno zřídit rozhradu o celkové výšce do 3 m. Tak jednoduché to ovšem není.

Z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, č. j. 54 A 23/2020–36 se podává: *„Za výšku stavby se obecně považuje její výška od nejnižšího bodu přilehlého terénu. Jedná-li se o stavbu opěrné zdi na hranici dvou pozemků, z nichž jeden je položený níže a druhý výše, jejímž účelem je zpevnění svahu či zabránění sesunutí zeminy či jiných částí tvořících pozemek výše položený na pozemek níže položený, je třeba výšku opěrné zdi počítat od přilehlého terénu* ***níže položeného pozemku****. Je to ostatně logické, neboť taková opěrná zeď má od přilehlého pozemku výše položeného zpravidla výšku nulovou či zápornou. Naproti tomu výšku stavby oplocení (a to i realizovaného na opěrné zdi) je třeba počítat od přilehlého terénu pozemku* ***výše položeného****. (…) Z toho pak plyne rovněž další dílčí závěr, že pokud by za skutkových okolností nastíněných v tomto bodu některé části kamenných pilířů výškově přesahovaly úroveň hrany přilehlého (výše položeného) pozemku osoby zúčastněné na řízení 2), bylo by třeba tyto části (avšak jen v tomto rozsahu) z hlediska § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona* ***započítat*** *do regulativu pro výšku oplocení, nikoliv pro výšku opěrné zdi.“*

Krajský soud v Praze ve shora citovaném rozsudku vysvětlil, *jak počítat výšku stavby rozhrady skládající se z opěrné zdi a oplocení*. Výšku opěrné zdi je podle názoru krajského soudu třeba počítat od povrchu **níže položeného pozemku**, který ke stavbě rozhrady přiléhá. Naopak výšku oplocení krajský soud počítá od povrchu **výše položeného pozemku** přiléhajícímu ke stavbě rozhrady.

Lze si tedy představit i takovou konfiguraci, že ze strany níže položeného pozemku má rozhrada výšku do 3 m, přičemž výšku do 1 m zaujímá opěrná zeď a zbývající výšku do 2 m představuje oplocení; ze strany výše položeného pozemku pak rozhrada má výšku do 2 m, a to v podobě oplocení. Pokud ovšem část opěrné zdi převyšuje povrch výše položeného pozemku, tato část opěrné zdi **se započítává** na maximální zákonnou výšku oplocení (např. část opěrné zdi nad povrchem výše položeného pozemku, která měří 0,3 m, bude potřeba přičíst k výšce oplocení – takový součet pak musí být do 2 m).

Pro lepší představu lze výpočet výšky znázornit na následujícím jednoduchém výkresu svislého řezu rozhrady:



Ačkoli je třeba pamatovat na to, že výpočet výšky kombinované stavby rozhrady vytvořila aplikační praxe Krajského soudu v Praze, a že se tedy nejedná o právní závěr Nejvyššího správního soudu, pro stavebníky i stavební úřady může takový výpočet představovat kvalitní vodítko.

Tento výpočet má navíc logické opodstatnění. Je-li výška opěrné zdi počítána od povrchu níže položeného pozemku, reflektuje to skutečnost, že opěrná zeď plní ve vztahu k výše položenému pozemku funkci opory před jeho sesunutím. Počítat výšku opěrné zdi od povrchu výše položeného pozemku by pak nedávalo smysl, neboť by takový výška byla minimální, nulová, event. záporná. Zároveň je žádoucí, aby byla na maximální výšku oplocení započítávána část opěrné zdi převyšující povrch výše položeného pozemku. Ze strany výše položeného pozemku totiž tato část opěrné zdi neplní svou primární opěrnou funkci, ale spíše výše položený pozemek ohraničuje; díky tomu se tato část opěrné zdi fakticky stává oplocením, k jehož výšce by měla být přičtena.

Shrnutí

Opěrná zeď a oplocení mohou představovat dvě samostatné části kombinované stavby rozhrady. Každá z těchto částí však musí plnit odlišnou primární funkci; zatímco opěrná zeď má ze své podstaty sloužit k zajištění stability terénu, účelem oplocení je vymezit určitý prostor.

Pro správné posouzení, zda kombinovaná stavba nepodléhá povolovacímu procesu, je rozhodující způsob výpočtu její výšky. Výška opěrné zdi se měří od úrovně terénu níže položeného pozemku, výška oplocení se počítá od úrovně výše položeného pozemku.

Pokud část opěrné zdi přesahuje povrch výše položeného pozemku, je třeba tuto část započítat na výšku oplocení. Aby kombinovaná stavba splnila podmínky tzv. „volného režimu“ a nevyžadovala povolení stavebního úřadu, nesmí takto měřená výška opěrné zdi přesáhnout 1 m a výška oplocení (včetně případné přesahující části opěrné zdi) musí být do 2 m.

Mgr. Václav Burger,
advokátní koncipient

OYERS advokátní kancelář, v.o.s.

Okružní 433/1
638 00 Brno

Tel.: +420 549 213 630
e-mail: info@oyers.law

---

[1] Viz § 171 a odst. 1 písm. a) bod 5. Přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“).

[2] Zastavěným územím se dle § 12 písm. h) nového stavebního zákona rozumí území vymezené samostatným postupem podle nového stavebního zákona nebo územním plánem.

[3] Zastavitelnou plochou se dle § 12 písm. i) nového stavebního zákona rozumí plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu.

[4] Předmětná právní úprava nového stavebního zákona navazuje na § 79 odst. 2 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Za povšimnutí nicméně stojí, že v intencích nového stavebního zákona absentuje oproti staré právní úpravě požadavek na to, aby opěrné zdi či oplocení nehraničily s veřejným prostranstvím.

[5] Bude-li tento text dále hovořit o rozhradě, má tím na mysli stavbu plotu se všemi jeho částmi. Pojem rozhrada je sice pojmem soukromého práva (srov. § 1024 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), v rámci rozhodovací praxe (která bude níže citována) je ovšem správními soudy běžně užíván.

[6] Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, č. j. 54 A 23/2020–36.

[7] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Drobné stavby podle zákona č. 283/2021 Sb. Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR. PDF. Online. In: Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha, 2024. Dostupné z: zde. [citováno 2. 2. 2025].

[8] Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 23/2020-36, op. cit.

[9] Tamtéž.

[10] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Drobné stavby podle zákona č. 283/2021 Sb. Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR, op. cit.

[11] Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2024, č. j. 55 A 61/2022–207.

[12] Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2023, č. j. 43 A 32/2021–54.

[13] Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 23/2020-36, op. cit.

[14] Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne č. j. 55 A 61/2022–207, op. cit.

[15] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 5. 2005, č. j. 3 As 45/2004–121 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 7. 2013, č. j. 6 As 63/2012–72.

[16] Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. 4. 2024, č. j. 59 A 21/2023–63.

[17] Srov. tamtéž.

[18] Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne č. j. 43 A 32/2021–54, op. cit.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti
- Klientská zóna Jenda – právní účinky činění podání a doručování písemností
- Kdo vlastní mosty a kdo má povinnost je udržovat?
- Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi
- Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?
- Jedno užívání, dvě platby: Neudržitelnost souběžného zpoplatnění nájmu a poplatku za užívání veřejného prostranství
- Zákon o přístupnosti
- Nejvyšší soud k zásadě reformationis in peius v insolvenčním řízení
- Spolehlivost osoby v civilním letectví