

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

Právní režim oplocení pozemků

Český právní řád zajímavým způsobem upravuje to, jak třeba právně kvalifikovat oplocení pozemků, a jakým právním režimem se oplocení řídí. Zdá se rovněž, že důsledky, ke kterým tato regulace vede, jsou do určité míry nepraktické, či alespoň nesystémové. V tomto článku se budeme zabývat jeho klasifikací a problémy spojenými s jeho převodem.

Český právní řád zajímavým způsobem upravuje to, jak třeba právně kvalifikovat oplocení pozemků, a jakým právním režimem se oplocení řídí. Zdá se rovněž, že důsledky, ke kterým tato regulace vede, jsou do určité míry nepraktické, či alespoň nesystémové. V tomto článku se budeme zabývat jeho klasifikací a problémy spojenými s jeho převodem.

V prvé řadě třeba odpovědět na otázku, co je to oplocení z hlediska právního řádu. Je zřejmé, že v souladu s dikcí § 119 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., Občanský zákoník, v platném znění (ObčZ) jde o nemovitost, protože se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem. Jako na stavbu se na oplocení musí dále jako obecné pravidlo vztahovat ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ, tzn. není součástí pozemku, a jako takové tedy může být samostatným předmětem vlastnického práva, a nemusí sdílet právní režim pozemku, na němž se nachází. Zásadně ale může být příslušenstvím pozemku, pokud splní náležitosti kladené § 121 odst. 1 ObčZ, tedy pokud náleží vlastníkovi pozemku a je jím určeno k tomu, aby s ním bylo trvale užíváno.

Obecnou zásadu § 120 odst. 2 ObčZ prolamuje speciální úprava zákona č. [95/1999](#) Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků, a to na dvou místech:

Par. 13 stanoví, že „pro účely tohoto zákona se za součást zemědělského pozemku považuje oplocení a meliorační zařízení, které je ve vlastnictví státu, s výjimkou hlavních melioračních zařízení, a přechází na nabyvatele spolu s pozemkem. Par. 17 odst. 3 tohoto zákona stanoví potom totéž pro lesní pozemky určené k převodu, když říká, že „pro účely tohoto zákona se za součást lesního pozemku považují zastavěné lesní pozemky, oplocení a stavby účelových komunikací“.

Dikce těchto ustanovení („pro účely tohoto zákona“) naznačuje, že dopadají pouze na pozemky, které jsou předmětem právní úpravy zákona č. [95/1999](#) Sb.; nejde tedy o obecné zakotvení výjimky pro všechna oplocení, ale pouze pro ta, která jsou na zemědělských a lesních pozemcích převáděných podle zákona č. [95/1999](#) Sb. Pro tato oplocení platí, že jsou součástí pozemku, a pravidlo § 120 odst. 2 ObčZ se nepoužije.

Právní kvalifikaci oplocení doplňují ustanovení § 139b zákona č. [50/1976](#) Sb., o územním plánování a stavební řádu, v platném znění (stavební zákon), když je v odst. 8 písm. b) označuje za tzv. drobnou stavbu. Právní důsledky s touto charakterizací spojené jsou ty, že oplocení jako drobná stavba zásadně nevyžaduje územní rozhodnutí (tj. rozhodnutí o umístění stavby) podle § 32 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Není pro ně třeba ani stavební povolení a podle § 55 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stačí zásadně ohlášení. Oplocení tedy sleduje zjednodušený a méně formální režim podle stavebního zákona.

Tím se dostáváme k další významné otázce, kterou je nabývání vlastnictví k oplocení, popř. jeho převodu. Pokud jde o převod nemovitostí, stanoví § 133 odst. 2 ObčZ, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Byť poznámka pod čarou nás vede k zákonu č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zvláštním zákonem,

který nás v této souvislosti bude zajímat, je zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění (katastrální zákon). Ten situaci poněkud vyjasňuje ve svém ustanovení § 2 odst. 2, kde stanoví, že v "katastru se neevidují drobné stavby". Pokud jde o vymezení drobných staveb, odkazuje (opět metodou poznámky pod čarou) na nám již známý § 55 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Je tedy zřejmé, že rozsah pojmu "drobná stavba" podle katastrálního a stavebního zákona je stejný, a oplocení tedy jako drobná stavba evidenci v katastru nepodléhá. Otázka převodu nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, je předmětem právní úpravy § 133 odst. 3 ObčZ, které říká, že pokud se převádí "na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy". Toto ustanovení plně dopadá na oplocení pokud bude převáděno samostatně (či pokud nebude posouzeno jako příslušenství zároveň převáděného pozemku).

Z toho co bylo doposavad řečeno, vyplývají tyto závěry: Oplocení je samostatnou věcí v právním smyslu, a to věcí nemovitou, přičemž je zároveň drobnou stavbou pro účely katastrálního a stavebního zákona. Jako takové není předmětem evidence v katastru nemovitostí, jeho stavba nevyžaduje územní rozhodnutí ani stavební povolení (stačí ohlášení). Zásadně není součástí pozemku, na němž se nachází (vyjma těch pozemků, které jsou předmětem úpravy zákona č. [95/1999](#) Sb.), může však být jeho příslušenstvím, pokud náleží vlastníku pozemku a je jím určeno k tomu, aby s ním bylo trvale užíváno.

Pokud se převádí vlastnické právo k pozemku, který je oplocen, není podle současné právní úpravy nutno zvlášť převést i vlastnické právo k oplocení pouze v případě, kdy je oplocení příslušenstvím pozemku. Pouze v takovém případě se totiž právní úkony týkající se pozemku (jako věci hlavní) mohou týkat také oplocení (jako příslušenství). V takovém případě na nabyvatele přechází vlastnické právo k oplocení zároveň s přechodem vlastnického práva k pozemku, tj. vkladem do katastru nemovitostí. Klíčovými faktory pro posouzení, zda je tato situace dána, je vůle vlastníka spolu s určitým faktickým stavem.

Pokud je s oplocením nakládáno samostatně, tj. bez toho, že by bylo zároveň nakládáno s pozemkem jako věci hlavní, nebo pokud z nějakého důvodu oplocení nesplňuje znaky příslušenství pozemku, který je převáděn, vyžaduje se zvláštní smlouva. Nestačí přitom, aby smlouva, kterou se vlastnické právo k oplocení převádí, byla pouze ústní. V souladu s § 46 odst. 1 ObčZ musí mít smlouvy o převezech nemovitostí písemnou formu, přičemž projevy účastníků musí být na téže listině (§ 46 odst. 2). Vzhledem k tomu, že v případě oplocení jde o převod nemovité věci, jež není předmětem evidence v katastru, jsou splněny podmínky již výše citovaného § 133 odst. 3 ObčZ, a taková smlouva má tzv. translační účinky. To znamená, že je uzavřena konsenzuálně setkáním nabídky a akceptace jako právního úkonu a její účinností nastává bez dalšího účinek přechodu práva na nabyvatele.

© EPRAVO.CZ - Sbírnka 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](#)