21. 8. 2025

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

Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví

Vítáme vás u dalšího dílu naší série Byznys a paragrafy, kterou pro vás připravuje advokátní kancelář LAWYA. Tentokrát se zaměříme na náhradu škody a újmy ve stavebnictví.

Na toto téma jsme již vedli i webinář, který si stále můžete poslechnout na webu e-pravo.cz.

S ohledem na obsáhlost dané problematiky tak v tomto článku pouze nastíníme hlavní body odpovědnosti za škody a újmy, které mohou vzniknout v souvislosti se stavební činností.

Obecně k náhradě škody

Základními předpoklady pro vznik odpovědnosti za škodu či újmu jsou protiprávní jednání, vznik újmy či škody a příčinná souvislost mezi nimi.

V případě subjektivní odpovědnosti je pro založení odpovědnosti třeba také zavinění škůdce. Pro případ objektivní odpovědnosti se zavinění nevyžaduje.

Ve vztahu ke stavebnictví dále můžeme rozlišovat odpovědnost smluvní a zákonnou. Ve zkratce, pro vznik smluvní odpovědnosti je třeba porušit povinnost (protiprávní jednání) založenou smlouvou. V případě zákonné povinnosti není třeba, aby mezi poškozeným a škůdcem byla jakákoli smlouva uzavřena.

Dotčených ustanovení občanského zákoníku, na základě kterých může dojít ke vzniku odpovědnosti za škodu je poměrně mnoho, stejně tak jako jednotlivých skutečností, které mohou odpovědnost za škodu založit.

Jistě si v případě stavebních prací představíme hned ze začátku škody, které mohou vzniknout v souvislosti s vadným provedením díla, škody, které často vznikají v souvislosti s prodlením výstavby, škody způsobené subdodavateli, nebo třeba vadně zpracovanou projektovou dokumentací.

Těmto všem škodám jsme se alespoň okrajově věnovali v rámci zmíněného webináře. S ohledem na formát tohoto článku se však nyní zaměříme pouze na dva typy odpovědnosti, a to na odpovědnost za škody vzniklé na nemovité věci ve smyslu § 2926 občanského zákoníku a odpovědnost za škodu vzniklou z provozní činnosti ve smyslu § 2924 občanského zákoníku.

Škody na nemovité věci

V případě škod na nemovité věci dle § 2926 občanského zákoníku se zpravidla jedná o škody, které vzniknou na nemovitých věcech sousedících se stavbou.

Dotčené ustanovení zakládá odpovědnost nahradit škodu tomu, kdo byť oprávněně provádí nebo zajišťuje práce, jimiž se jinému působí škoda na nemovité věci, nebo jimiž se držba nemovité věci znemožní nebo podstatně ztíží.

Zde se jedná o odpovědnost objektivní a absolutní. Pro její vznik se nevyžaduje zavinění a nelze se odpovědnosti zprostit. Není tedy možné se bránit tvrzením, že práce byly prováděny podle stavebního povolení, dle projektové dokumentace nebo za přísného dodržení technických norem. Právní úprava chrání vlastníka nemovitosti, a to i proti „řádně provedené“ stavbě, pokud mu přesto způsobila škodu.

Předpokladem pro odpovědnost za škodu je a) provádění nebo zajišťování prací, b) vznik škody na nemovité věci jiného nebo znemožnění nebo podstatné ztížení držby nemovité věci a c) příčinná souvislost mezi nimi.

Prováděním prací se má na mysli faktický výkon práce. Ten může spočívat v různorodé činnosti, nejčastěji půjde o provádění stavebních prací na sousední nemovité věci. Může však jít o jakékoliv práce, které mají vliv na cizí nemovitou věc (např. práškování sousedního pole).[1] Součástí nemovité věci jsou i rostoucí dřeviny a jiné porosty na pozemku vzrostlé, včetně pěstovaných plodin. Znemožněním a podstatným ztížením držby nemovité věci se rozumí případy, kdy v souvislosti se způsobením škody nemůže poškozený užívat nemovitost pro bydlení či podnikání a bude si muset na vlastní náklady pronajmout náhradní prostory.

Splnění všech uvedených předpokladů prokazuje poškozený. Ten musí prokázat, že škoda byla vyvolána prováděnými nebo zajišťovanými pracemi.

Odpovědnou osobou za škodu na nemovité věci může být buď ten, kdo provádí práce, tj. majitel nemovitosti provádějící stavební práce svépomocí nebo zhotovitel díla provádějící stavební práce pro stavebníka, anebo ten, kdo zajišťuje práce, tj. nejčastěji stavebník (objednatel díla). Může se jednat i o odlišnou osobu od stavebníka, která provádění stavebních prací zajišťuje pro jiného.

Příklad: *Za škodu na sousední budově způsobenou stavební činností budou společně a nerozdílně odpovídat majitel rekonstruované nemovitosti (stavebník), zhotovitel stavby (stavební společnost provádějící rekonstrukci) i její subdodavatel, který škodu fakticky způsobil. Stavebník (objednatel díla) pak bude mít regresní nárok na náhradu škody vůči zhotoviteli díla, který škodu sám způsobil (§ 2917 občanského zákoníku).*

Škody vzniklé z provozní činnosti

Zatímco ustanovení § 2926 občanského zákoníku se vztahuje jen na škody na nemovitých věcech a pouze na jejich vlastníky, ustanovení § 2924 má podstatně širší záběr a použije se, pokud nedojde k poškození nemovité věci nebo ke ztížení či znemožnění její držby. Dopadá na všechny případy, kdy škoda vznikne v souvislosti s provozem závodu nebo jiného zařízení sloužícího k výdělečné činnosti. Ve stavebnictví to v praxi znamená, že každá stavební firma, ať už realizuje velký developerský projekt nebo drobnou zakázku, provozuje v právním smyslu „závod“ a nese odpovědnost za škody z provozu.

Tato odpovědnost pokrývá tři zdroje škody. Prvním je škoda způsobená samotnou provozní činností – například když při výkopu pracovník bagrem zasáhne kabelové vedení. Druhým je škoda způsobená věcí použitou při činnosti – když manipulační jeřáb vjede na cizí pozemek a poškodí tam cizí zaparkované vozidlo. Třetím je škoda způsobená vlivem činnosti na okolí – typicky imise, vibrace, hluk či prašnost, které poškodí okolní majetek třetích osob nebo například naruší provoz sousední výroby.

Odpovědnost je i zde objektivní, avšak na rozdíl od ustanovení § 2926 zákon umožňuje liberaci. Podmínky pro zproštění odpovědnosti jsou ale formulovány velmi přísně: škůdce musí prokázat, že učinil všechna opatření, která bylo možné rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo. Nestačí tedy pouhé tvrzení, že práce byly provedeny podle projektové dokumentace nebo že zaměstnanci prošli školením bezpečnosti. Je třeba doložit konkrétní kroky, které měly za cíl eliminovat rizika – například prověření tras inženýrských sítí u správců, nasazení ochranných bariér, omezení těžké dopravy na citlivých komunikacích nebo instalace měřicí techniky pro sledování vibrací.

Ustanovení dopadá pouze na odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností, která má vliv na okolí, nikoliv na odpovědnost za škodu na zdraví vzniklou v souvislosti se stavební činností (v jejím rámci) osobě vykonávající práci na této stavbě, a to ať již na základě pracovní smlouvy či na základě jiného právního úkonu (např. smlouvy o dílo).[2]

Závěr

Odpovědnost za škodu v souvislosti se stavební činností ukazuje, že stavebnictví je nejen právně vysoce rizikovým prostředím, v němž může odpovědnost za škodu vzniknout i bez zavinění a při plném dodržení stavebních předpisů. Rozdíl mezi těmito dvěma režimy není jen akademickou otázkou – v praxi rozhoduje o tom, zda existuje alespoň teoretická možnost se odpovědnosti zprostit, kdo je oprávněn škodu uplatnit a jak se bude vyčíslovat její rozsah.

Téma náhrady škody ve stavebnictví však zdaleka nekončí u těchto dvou ustanovení. Jak zaznělo i na našem webináři, stavební činnost může zakládat odpovědnost i v dalších režimech. Pro detailnější pohled do problematiky odpovědnosti za škodu ve stavebnictví doporučujeme shlédnutí našeho webináře.

Sledujte další díly seriálu Byznys a paragrafy, a pokud chcete mít přehled o aktuálních právních změnách a praktických doporučeních, přihlaste se k odběru našeho měsíčního newsletteru, který vám přináší nejnovější právní novinky a užitečné tipy.

Přihlásit se k odběru newsletteru můžete >>> zde.

Děkujeme, že jste s námi, a těšíme se na společnou cestu světem práva a podnikání.

JUDr. Michal Šilhánek,
advokát

Mgr. Adam Ledina,
advokátní koncipient

LAWYA

LAWYA, advokátní kancelář s.r.o.

Sídlo:
Tučapy 240
683 01, Tučapy

Kontaktní adresa:
Králova 298/4
616 00, Brno

tel.: +420 543 216 310
e-mail: info@lawya.cz

---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. 25 Cdo 233/2022.

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2005, sp. zn. 25 Cdo 1906/2004.

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?

- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku