20. 9. 2024

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

Odpovědnost za škodu způsobenou pádem budovy či její části

Vlastník budovy odpovídá v souladu s § 2938 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“) za to, že výstavba či údržba jeho budovy jsou prováděny takovým způsobem, aby nevznikla škoda na straně třetích osob v důsledku zřícení stavby či její části, a to ani v případě nepříznivých vnějších jevů, které jsou v místě budovy předvídatelné. Jeho povinnost dbát na stav budov v jeho vlastnictví a související objektivní odpovědnost za způsobenou škodu vyplývá také z ústavního principu, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod). Vlastník odpovídá také za nesprávnou či nevhodnou činnost třetích osob, které zmocnil k výstavbě či údržbě stavby, i kdyby tyto osoby vycházely z pokynů odborníků nebo byly odborníky.

V nedávné době se objevila ve sdělovacích prostředcích zpráva o tragické nehodě, kdy se z budovy na frekventované ulici zřítila část římsy na chodník a přilehlou zastávku městské hromadné dopravy, kde se v tu chvíli schovávali lidé před bouřkou. Část utržené římsy prorazila skleněnou střechu zastávky a zasáhla muže, ten pak na následky způsobeného zranění zemřel.

Předmětná událost, která zasáhla celou českou veřejnost, se stala okamžitě předmětem vyšetřování ze strany Policie ČR. Ta zahájila trestní stíhání vůči neznámému pachateli pro trestný čin usmrcení z nedbalosti. Kromě roviny trestního práva však v daném případě existuje také hledisko odpovědnosti za způsobenou škodu z pohledu civilního práva. V závislosti na způsobené škodě může mít značné dopady do majetkové sféry odpovědného subjektu. Tato problematika se bytostně týká velké části vlastníků budov, a to zejména těch, které jsou přístupné veřejnosti (byť jen tak, že přiléhají k veřejnému prostranství). Ze zpráv o tragické události navíc vyplynulo, že nemovitost, u níž došlo ke zřícení její části, byla v nedávné době zrekonstruována, a lze tedy usuzovat, že se nejednalo o budovu, u které by její vlastník zjevně zanedbával údržbu.

Výše uvedenou odpovědnost vlastníka upravuje výslovně § 2938 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého platí, že při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy nahradí její vlastník škodu z toho vzniklou.

Podle § 2938 odst. 2 občanského zákoníku pak platí, že společně a nerozdílně s vlastníkem budovy hradí škodu předešlý vlastník, má-li škoda příčinu v nedostatku vzniklém za trvání jeho vlastnického práva, na nějž nástupce neupozornil, a došlo-li ke škodě do roka od zániku jeho vlastnického práva. To neplatí, pokud se jedná o takový nedostatek, o kterém nástupce musel vědět.

V rámci stávající úpravy je tedy odpovědnost za zřícení budovy nebo odloučení její části upravena na rozdíl od předcházející právní úpravy ve zvláštním ustanovení, které řeší právě tuto specifickou škodní událost. Za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, samozřejmě vlastníci nesli odpovědnost za škodu způsobenou pádem své budovy či její části rovněž, ale byla podřazena pod povinnost tzv. generální prevence a v případě jejího porušení zákon zakládal obecnou odpovědnost za způsobenou škodu. Nově se tyto povinnosti vlastníka vynucují na základě zvláštního ustanovení a

pod pohrůžkou objektivní odpovědnosti (bez ohledu na přímé porušení právní povinnosti a na zavinění), a to dokonce bez možnosti liberace (viz dále).

V odborné veřejnosti panuje spor o to, jaká je povaha odpovědnosti dle ustanovení § 2938 občanského zákoníku, respektive zda se jedná o odpovědnost objektivní bez možnosti vyvinění, či zda se jedná o odpovědnost, u níž je zavinění pouze presumováno.

V rámci stávající právní úpravy platné po 1. 1. 2014 přitom donedávna neexistovalo žádné relevantní rozhodnutí, které by se výkladem citovaného ustanovení zabývalo. Odborná veřejnost se proto s výkladem obracela na judikaturu k právní úpravě reprezentované § 1319 císařského patentu č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecného zákoníku občanského[1], která se však od stávající normy lišila, neboť obsahovala výslovně možnost liberace odpovědné osoby. Možnost liberace odpovědné osoby obsahoval rovněž vládní návrh zákona, jímž se vydává občanský zákoník z roku 1937, který v rámci svého § 1148 obsahoval úpravu, že se odpovědná osoba zprostí odpovědnosti, *„když zřícení či oddělení nastalo přesto, že dbal veškeré pečlivosti podle poměrů potřebné“*. Tato explicitní možnost vyvinění se odpovědné osoby (vlastníka budovy) však ve stávající právní úpravě zcela chybí, a to přesto, že se uvedeným vládním návrhem z roku 1937 zákonodárce při tvorbě občanského zákoníku zjevně inspiroval. Absence možnosti liberace je přitom pro vlastníky nemovitostí zásadní, neboť ke vzniku jejich odpovědnosti může dojít bez ohledu na to, jak pečlivě u budov provádí potřebnou kontrolu.

Podle komentářové literatury jsou předpoklady pro vznik odpovědnosti vlastníků budov a následný vznik povinnosti nahradit újmu tyto: (i) vada budovy nebo její nedostatečné udržování, (ii) zřícení budovy nebo odloučení její části, (iii) vznik újmy, (iv) příčinná souvislost mezi vadou budovy nebo její nedostatečnou údržbou a jejím zřícením nebo odloučením její části a (v) příčinná souvislost mezi zřícením budovy nebo odloučením její části a vzniklou újmou. Důkazní břemeno ohledně všech uvedených předpokladů nese poškozený.[2]

K dané problematice se v rámci svého rozsudku ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1080/2022, vyjádřil Nejvyšší soud České republiky, který dovodil, že odpovědnost vlastníka stavby při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy je odpovědnost objektivní, a to dokonce bez možnosti liberace (tzv. absolutní odpovědnost). Přiklonil se tak k přísnějšímu výkladu citované normy, a byť se zatím jedná o rozhodnutí ojedinělé, lze očekávat, že dovolací soud bude na tuto judikaturu navazovat.

Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí dále uvedl, že s ohledem na dikci ustanovení § 2938 občanského zákoníku je třeba zkoumat věcnou stránku, tj. zda byla budova postavena nebo udržována způsobem, který odpovídá požadavkům na její odolnost a bezpečnost při zohlednění všech předvídatelných okolností. Dle názoru dovolacího soudu zásadně nezáleží na tom, jak došlo k rozdělení nebo uvolnění – zda s vnějším podnětem, nebo bez něj. Vnější vlivy mohou pocházet přímo od vlastníka budovy, mohou spočívat v jednání třetí osoby nebo může jít o klimatické vlivy – bouře, záplavy, zemětřesení apod. Důležité však je, aby vada budovy nebo její nedostatečné udržování byly podstatnou adekvátní příčinou škodní události, tedy aby následkem vady či nedostatečné údržby nastala situace, ve které může přistoupení nějaké zvláštní, spouštěcí okolnosti (např. jednání třetí osoby) vést ke škodní události. Vada nebo nedostatečná údržba totiž nemusí být jedinou příčinou škodní události. Z výše uvedeného vyplývá, že povinnost k náhradě újmy nevzniká, pokud ke škodní události vedla např. výlučně mimořádná přírodní katastrofa, se kterou nemohlo být za daných okolností počítáno.

Nejvyšší soud však dále dodal, že vlastník budovy je povinen vykonávat dohled nad budovou a dostatečně ji udržovat, přičemž vychází z ústavního principu, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod) a vlastník je povinen dbát na stav věcí ve svém vlastnictví. Vlastník

tak odpovídá za to, že údržba jeho stavby je prováděna řádně tak, aby nedocházelo ke škodám na straně třetích osob v důsledku zřícení stavby, a také za nesprávnou či nevhodnou činnost třetích osob zmocněných vlastníkem k údržbě stavby, i kdyby vycházely z pokynů odborníků nebo byly odborníky.[3]

Výše uvedené závěry, k nimž dospěl Nejvyšší soud v rámci citovaného rozhodnutí, lze aplikovat i na medializovaný případ zřícení římsy budovy na zastávku městské hromadné dopravy. Přestože vlastník budovy zřejmě její údržbu nezanedbal, když dle svého vyjádření nechal budovu v nedávné době kompletně zrekonstruovat, odpovědnosti za škodu způsobenou pádem části budovy jej tato skutečnost bez dalšího nezbavuje. Vlastník budovy totiž odpovídá také za nesprávnou či nevhodnou činnost osob zmocněných k údržbě stavby, byť by se jednalo o odborníky v dané oblasti. Tato okolnost ostatně dle našeho názoru vyplývá rovněž z obecné odpovědnosti za výběr osoby provádějící pro objednatele (vlastníka budovy) určitou činnost.

Z citovaného rozhodnutí dovolacího soudu rovněž nevyplývá, že vlastník budovy neodpovídá za způsobenou škodu, pokud dojde ke zřícení budovy či její části také z důvodu vnějších vlivů; zejména pokud tyto jevy nebyly vzhledem k místním podmínkám nepředvídatelné. Vadou budovy totiž může být i to, že její zhotovení neodpovídá běžným nárokům na trvanlivost budov a působení klimatických jevů. V daném případě došlo ke zřícení části budovy za probíhající bouřky. Takový jev však v našich podmínkách rozhodně nepředvídatelný není, neboť je zcela běžné, že zejména v letním období k těmto atmosférickým jevům běžně dochází.

Zejména vlastníci budov, které jsou veřejností navštěvovány, anebo které přiléhají k veřejnému prostranství, musí stavu budov věnovat maximální pozornost a provádět jejich důkladnou údržbu, respektive kontrolu. Je přitom třeba brát v potaz zejména okolnosti, zda budova byla již dříve poškozená, objevovaly se v ní trhliny či byl sondami objeven nekvalitní stavební materiál. Nelze v tomto ohledu spoléhat na to, že např. dva týdny před zřícením byla střecha odborně opravována, neboť vlastník odpovídá nejen za vady budovy, ale také za způsob opravy a za volbu osoby, která tyto opravy budov či jejich kontroly provádí. Vzhledem k možným následkům, které mohou být padajícím stavebním materiálem způsobeny, nelze brát tyto povinnosti vlastníků budov na lehkou váhu.

Mgr. Boris Achmedov,
advokát

KLB LEGAL

KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář

Letenská 121/8
118 00 Praha 1

Tel.: +420 739 040 363
e-mail: info@klblegal.cz

---

[1] Podle § 1319 OZO platilo, že „Bude-li někdo poraněn nebo bude-li způsobena jinaká škoda tím, že zřítily se budova nebo jiné dílo, vyvedené na pozemku, nebo že se oddělily části od nich, je držitel

povinen náhradou, je-li událost následkem vadné povahy díla a neprokáže-li, že užil veškeré péče nutné k odvrácení nebezpečenství.“.

[2] PAŠEK, Martin. § 2938 [Zřícení budovy a odloučení její části]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 3.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1080/2022, který byl publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 57 / 2023.

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026