

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

# Odpovědnost za újmu způsobenou pádem sněhu ze střechy budovy

Zimní období je spojeno se zvýšeným rizikem vzniku majetkové i nemajetkové újmy v důsledku nepříznivého počasí. V tomto článku uvádíme právní režim odpovědnosti za újmy způsobené jedním z takových rizik, a to pádem sněhu nebo ledu ze střech budov.

## Dřívější právní úprava

Podle dřívější právní úpravy v zákoně č. [40/1964](#) Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále jen „**SOZ**“), byla odpovědnost za újmu způsobenou spadlým sněhem ze střech budov (příp. i spadlými stromy) dovozována podle ustanovení § 415 SOZ ve spojení s § 420 odst. 1 SOZ. Pokud se vlastník nepokusil vhodným způsobem zabránit nebezpečí pádu sněhu ze střechy, porušil zpravidla obecnou prevenční povinnost podle ustanovení § 415 SOZ. Jednání v rozporu s tímto ustanovením je porušením právní povinnosti ve smyslu ustanovení § 420 odst. 1 SOZ, což je jedním ze základních předpokladů vzniku odpovědnosti za takto způsobenou újmu. Podle ustanovení § 420 odst. 3 SOZ se odpovědnosti zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil. Podle právní úpravy uvedené v SOZ šlo tedy o odpovědnost subjektivní, u které bylo zavinění presumováno.[\[1\]](#)

## Platná právní úprava

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“), pro tyto případy přinesl oproti SOZ novou zvláštní právní úpravu. Obecně na újmu způsobenou pádem sněhu ze střechy bude dopadat ustanovení § 2937 OZ, podle kterého: *„(1) Způsobí-li škodu věc sama od sebe, nahradí škodu ten, kdo nad věcí měl mít dohled; nelze-li takovou osobu jinak určit, platí, že jí je vlastník věci. Kdo prokáže, že náležitý dohled nezanedbal, zproští se povinnosti k náhradě. (2) Způsobila-li škodu věc pádem nebo vyhozením z místnosti nebo podobného místa, nahradí škodu společně a nerozdílně s tím, kdo je povinen k náhradě podle odstavce 1, i osoba, která takové místo užívá, a nelze-li ji určit, vlastník nemovité věci.“*

Je však otázkou, který z odstavců citovaného ustanovení se na tuto konkrétní situaci aplikuje. Nabízí se aplikace odstavce 1, jelikož pád sněhu je vyvolán vlastnostmi samotné budovy, jejíž konstrukce umožňuje, aby se na její střeše mohl sníh nashromáždit a následně spadnout, což obdobně platí i o tvorbě a pádu rampouchů.[\[2\]](#) V úvahu však přichází i posouzení podle odstavce 2, jelikož samotný sníh naplňuje znaky věci movité, která může způsobit škodu pádem. V tomto ohledu je nutné zkoumat otázku, zda střechu, ze které může sníh spadnout, lze považovat za „místnost nebo podobné místo“ ve smyslu citovaného ustanovení.[\[3\]](#) Prvostupňové soudy v rozhodnutích, která jsou veřejně dostupná v databázi rozhodnutí okresních, krajských a vrchních soudů, prozatím na tyto případy připustily aplikaci obou odstavců a je tedy otázkou, jak se v budoucnu s tímto nejednotným výkladem vypořádají soudy vyššího stupně.

## Předpoklady odpovědnosti podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ

Předpoklady vzniku povinnosti k náhradě újmy podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ jsou: (i) samovolné působení věci, (ii) vznik újmy a (iii) příčinná souvislost mezi nimi. Důkazní břemeno ohledně těchto předpokladů nese poškozený. [\[4\]](#)

Osoba povinná k náhradě újmy podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ se této povinnosti zproští, pokud prokáže, že nezanedbala náležitý dohled nad věcí. Dříve v komentářové literatuře panovala neshoda, zda toto ustanovení představuje druh subjektivní odpovědnosti s presumovaným zaviněním s možností exkulpace, nebo zda jde v tomto případě o odpovědnost objektivní s možností liberace.<sup>[5]</sup> Nejvyšší soud a Ústavní soud se ve svých nedávných rozhodnutích přiklonil k závěru, že jde v tomto případě o objektivní odpovědnost a možnost zproštění se povinnosti k náhradě újmy podle věty druhé ustanovení § 2937 odst. 1 OZ představuje liberační důvod. Lze tedy v tomto ohledu uzavřít, že v případě újmy způsobené věcí podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ bude škůdce odpovědný bez ohledu na své zavinění, ledaže prokáže, že nezanedbal náležitý dohled.<sup>[6]</sup>

### **Vztah mezi jednotlivými odstavci ustanovení § 2937 OZ**

Jak bylo zmíněno výše, nelze v současnosti s přesností určit, který z odstavců citovaného ustanovení by měl být správně aplikován na vymezenou skutkovou situaci. S tím také souvisí otázka, jakou povahu má samotný vztah mezi těmito dvěma odstavci.

V tomto ohledu přichází v úvahu dvě možnosti. Zaprvé lze odstavec 2 citovaného ustanovení vnímat jako zvláštní případ, který rozšiřuje okruh osob, u kterých se budou žalobci moci domáhat náhrady újmy, a to společně a nerozdílně s povinnou osobou podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ.<sup>[7]</sup> Bývá však také dovozováno, že odstavec 2 představuje zvláštní případ, pro který platí přísnější úprava, u které na rozdíl od odstavce 1 není žádná možnost liberace.<sup>[8]</sup>

Podle našeho názoru je nutné vztah mezi těmito odstavci vykládat prvním z uvedených způsobů a liberační důvod uvedený v ustanovení § 2937 odst. 1 OZ je tak nutné uplatnit rovněž v případech, na které se aplikuje odstavec druhý. Lze však předpokládat, že řešení této otázky přinese rovněž až judikatorní praxe soudů vyššího stupně.

### **Osoba povinná k náhradě újmy podle ustanovení § 2937 OZ**

Odpovědnou za újmu podle ustanovení § 2937 odst. 1 OZ je primárně osoba, která nad věcí měla mít dohled. Tou může být kdokoli, kdo měl v době škodní události věc ve své faktické moci bez ohledu na její právní důvod. Pro případ, že nelze takovou osobu určit, je zde stanovena nevyvratitelná právní domněnka, že je jí vlastník věci. Vlastník může prokázat, že v době vzniku újmy nad věcí měla mít dohled jiná osoba; v opačném případě mu však vznikne povinnost újmu nahradit.<sup>[9]</sup>

Podle našeho názoru lze za povinnou osobu, která „měla mít nad věcí dohled“ ve smyslu citovaného ustanovení, považovat ve vztahu ke společným částem nemovité věci (mezi které se řadí i střecha budovy) společenství vlastníků jednotek, které je ve smyslu ustanovení § 1190 OZ osobou odpovědnou za správu takové nemovité věci.<sup>[10]</sup>

V případě aplikace ustanovení § 2937 odst. 2 OZ by pak osobou povinnou k náhradě újmy byla také osoba, která místnost nebo podobné místo, odkud věc spadla nebo byla vyhozena, užívá, a to společně a nerozdílně s osobou určenou podle odstavce 1. I zde je pro případ, pokud nelze takovou osobu určit, stanovena nevyvratitelná právní domněnka, že je touto osobou vlastník této nemovité věci.

### **Příčinění poškozeného ke vzniku újmy**

Jak bylo uvedeno výše, v případě citovaného ustanovení se jedná o objektivní odpovědnost s možností liberace. Rozsah odpovědnosti osoby určené podle citovaného ustanovení však bude v konkrétních případech záviset také na tom, zda vznik škody alespoň z části nezapříčiní sám poškozený. V případech, kdy bude poškozený např. upozorněn na riziko hrozící újmy pomocí cedule varující před

hrozícím nebezpečím, lze uvažovat nad spoluúčastí na způsobené škodě na základě ustanovení § 2903 odst. 1: podle kterého „*nezakročí-li ten, komu újma hrozí, k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého*“ nebo § 2918 OZ, podle kterého: „*vznikla-li škoda nebo zvětšila-li se také následkem okolností, které se přičítají poškozenému, povinnost škůdce nahradit škodu se poměrně sníží. Podílejí-li se však okolnosti, které jdou k tíži jedné či druhé strany, na škodě jen zanedbatelným způsobem, škoda se nedělí.*“

## Závěr

Platná právní úprava obsahuje zvláštní ustanovení v § 2937 OZ, které se vztahuje na případy újmy způsobené pádem sněhu ze střechy budovy. Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí již dovodil, že v případě ustanovení § 2937 odst. 1 OZ se jedná o objektivní odpovědnost. Aplikace citovaného ustanovení je však stále spojena s množstvím výkladových nejasností a aktuálně tak dochází k nejednotnému posuzování soudy prvního stupně. Lze očekávat, že dříve či později řešení některých otázek předestřených v tomto článku přinese Nejvyšší soud v rámci sjednocování judikatury.

**JUDr. David Mašek, Ph.D.,**  
advokát, partner

**Lukáš Kubík,**  
paralegal



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271  
e-mail: [office@masekpartners.cz](mailto:office@masekpartners.cz)

---

[1] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. července 2001, sp. zn. 25 Cdo 2264/2000 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2007, sp. zn. 25 Cdo 1448/2006.

[2] Toto posouzení připouští PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 16. Rovněž bylo takto posouzeno např. v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 2. března 2022, sp. zn. 29 C 39/2017-265.

[3] Odpovědnost za újmu způsobenou pádem ze sněhu ze střechy podle odstavce 2 dovodil např. Obvodní soud pro Prahu 4 ve svém rozsudku ze dne 3. července 2023, sp. zn. 21 C 282/2022-98. Srov. také PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 16.

[4] PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 2.

[5] Srov. PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1. a BEZOUŠKA, Petr. § 2937 [Škoda způsobená věcí samou od sebe, jejím pádem nebo vyhozením]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1640, marg. č. 2.

[6] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2022, sp. zn. 25 Cdo 2342/2021 a usnesení Ústavního soudu ze dne 14. prosince 2021, sp. zn. III. ÚS 3021/21.

[7] Takto uvádí např. PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 12.

[8] Takto bylo posouzeno např. Obvodním soudem pro Prahu 4 v rozsudku ze dne 3. července 2023, sp. zn. 21 C 282/2022-98.

[9] PAŠEK, Martin. § 2937 [Újma způsobená věcí samou a jejím pádem či vyhozením]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 8.

[10] K tomuto závěru dospěl rovněž Obvodní soud pro Prahu 9 ve svém rozsudku ze dne 1. března 2022, sp. zn. 67 C 141/2020-154.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)