

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

# Stavební škoda na nemovitosti: silný náhradový nárok bez možnosti liberace

Příkladů majetkové škody způsobené stavebníkem na sousední nemovitosti jistě napadne každého mnoho. Sesuv půdy, poškození plotu či opěrných zdí, devastace porostu těžkou technikou, kontaminace stavebním odpadem nebo průsak, to všechno jsou reálné scénáře, které se v běžném životě dějí. Hovoříme zde spíše o poškození sousední či jiné nemovitosti, protože pokud najatý stavebník (zhotovitel) poškodí nemovitost objednatele, zpravidla objednatel nárokuje náhrady v rámci uzavřené smlouvy o dílo. Nicméně pro „sousedy“ a další poškozené se velice hodí málo známá speciální skutková podstata škody na nemovité věci, která má pro poškozeného jednu podstatnou výhodu: velmi těžko se proti ní brání.

## Podmínky uplatnění nároku

Příslušná úprava se nachází v § 2926 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník („OZ“), který pro založení nároku na náhradu škody předpokládá buď způsobení škody na nemovité věci nebo znemožnění, popř. podstatné ztížení její držby. Zakládá se zde tzv. objektivní odpovědnost, tedy není zapotřebí existence zavinění na straně škůdce (nemusí se prokazovat, resp. vyvracet ani úmysl, ani nedbalost na straně škůdce). To by ještě nebylo nic zvláštního; netypické však je, že skutková podstata může být naplněna i bez přímého porušení povinnosti. Zákon výslovně předpokládá, že škůdce by mohl i oprávněně provádět nebo zajišťovat práce, které ke škodě v konečném důsledku vedou. Neboli, **vůči nároku souseda není obranou, že práce byly prováděny přesně podle stavebního či jiného povolení, případně přesně podle smlouvy s objednatelem.**

To bylo stvrzeno i nedávným rozhodnutím Nejvyššího soudu 25 Cdo 233/2022 ze dne 24. 5. 2022 Citujeme: „[...] Jde dokonce o **výslovně zdůrazněnou oprávněnost provádění prací, čímž vyniká objektivní charakter povinnosti nahradit škodu.** Podmínkou ovšem je, že se škoda dotkla (zpravidla sousední) nemovitosti – buď byla nemovitost přímo poškozena, anebo byla její držba znemožněna či podstatně ztížena. [...] **Nerozlišuje se mezi tím, zda je činnost škůdce oprávněná, nebo ne.** [...]“

Na dotčené ustanovení § 2926 OZ lze přitom kromě klasického způsobení škody (ve smyslu zničení či poškození) vázat i nároky způsobené znemožněním nebo podstatným ztížením držby jiné nemovitosti. V praxi to zřejmě znamená, že i v případě modelové situace, kdy si zajistíte stavební povolení a veškerá potřebná stanoviska potřebná k započetí stavby, ale fakticky omezíte vlastníka sousední nemovitosti např. v důsledku dočasného odpojení přípojek na kanalizaci nebo znemožnění vjezdu do garáží, stane se poškozeným a může na základě § 2926 OZ nárokovat náhradu.

## Bez možnosti liberace...

Existuje ale ještě jeden a zásadnější důvod, proč se proti nároku dle § 2926 OZ velice těžko brání. **Odpovědnost je zde tzv. absolutní, není možné se liberovat, neboli se odpovědnosti zprostit (což se v jiných případech činí typicky důkazem, že škůdce vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo).** Liberace takto funguje zejména u nároků na náhradu škody z provozní činnosti, což je tradiční náhradový institut nacházející se dnes v § 2924

OZ, podobně také např. při náhradě škody z provozu dopravních prostředků dle § 2927 OZ. Dokonce i proti škodě způsobené provozem zvláště nebezpečným (§ 2925 OZ) se v případě zásahu vyšší moci či neodvratitelného jednání třetí osoby liberovat lze. S jistou nadsázkou lze říci, že stavebník je případnými požadavky sousedů na náhradu škody ohrožen více než provozovatel továrny na výrobu výbušnin, protože obdobné liberační ustanovení v § 2926 OZ chybí.

Nemožnost se náhrady škody na nemovitosti zprostit poukazem na vynaložení nezbytné péče při příslušných pracích je v právním řádu značně neobvyklá. Mj. i s ohledem na to, že skutková podstata § 2926 OZ byla ze širší skutkové podstaty „škody z provozní činnosti“ vyčleněna do samostatného ustanovení až novým občanským zákoníkem roku 2012. Důvod, proč došlo k tak zásadnímu zpřísnění právní úpravy pro škůdce, není jistý. Nicméně je jisté, že dnes již jde skutečně o dvě různé skutkové podstaty, posuzované odděleně.

Vztahem mezi náhradou škody způsobenou provozní činností dle § 2924 OZ a škodou na nemovité věci podle § 2926 OZ se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 25 Cdo 3704/2021 ze dne 19. 8. 2022. Šlo o případ poškození vedlejší vodní elektrárny bagrem při demolici budovy ve vlastnictví škůdce, konkrétně škůdce zapříčinil popraskání obvodového zdiva, poškodil dveře, omítky a rozvody vedené ve zdivu a do strojovny ještě nahrnul suť. V prvním stupni řízení soud dovodil odpovědnost podle § 2924 OZ, v odvolacím řízení ale byla věc právně kvalifikovaná podle § 2926 OZ. Nejvyšší soud se na základě dovolání přiklonil k právnímu názoru odvolacího soudu: *„Jistá odlišnost od provozních činností pak tkví v tom, že provádění či zajištění prací nemusí mít nutně charakter provozní činnosti ve smyslu a za všech podmínek § 2924 o. z.; může mít i méně technickou povahu nebo může jít i o neziskovou nebo jednorázovou činnost. Prováděním prací se má na mysli faktický výkon práce, který může spočívat v různorodé činnosti, nejčastěji půjde o stavební práce na sousední nemovité věci. Může jít o jakékoliv práce, které ovšem mají negativní vliv na cizí nemovitou věc (např. práškování sousedního pole). V každém případě se nerozlišuje, zda je činnost škůdce oprávněná, nebo ne.*

*[...] Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že vykládané ustanovení **dopadá** na posuzovaný případ poškození sousední nemovitosti bouracími stavebními pracemi za pomoci bagru. I když provoz bagru může vykazovat znaky provozní činnosti či provozu dopravního prostředku (nepůsobí-li jako pracovní stroj), **nelze považovat ustanovení § 2924 o. z. o provozní činnosti za speciální úpravu, která by jen pro určitý mechanismus vzniku újmy vylučovala (nahrazovala) použití § 2926 o. z., jsou-li splněny v něm uvedené znaky. Odvolací soud je tedy aplikoval správně včetně závěru o nemožnosti liberace.***“ (zvýraznění přidáno).

## Vymáhání náhrady škody

Občanský zákoník v § 2951 odst. 1 předpokládá nahrazení škody uvedením do předešlého stavu a jen pokud to není dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. V praxi se škoda ale zdaleka nejčastěji nahrazuje právě v penězích. V případě skutkové podstaty škody na nemovité věci může být často fyzicky možné i navrácení do předešlého stavu, protože většina stavebních poškození se objektivně dá opravit. Problém je ovšem s důvěrou. Zejména u drahých a obtížných oprav má žalovaný zhotovitel všechnu motivaci ušetřit jak na výkonech, tak hlavně na materiálu (je to pro něj čisté mínus) a ani termínově pro něj nejde o prioritu. Poškozený tohle samozřejmě ví a zpravidla má také na škůdce značně negativní názor, resp. vzájemná komunikace bude silně poznamenaná soudním sporem. V praxi tak většinou poškozený zvolí raději nárok na kompenzaci v penězích, které případně může použít na nápravu některým jiným zhotovitelem požívajícím důvěry poškozeného.

Z praktického hlediska - jaké by měly být první kroky v případě vzniku škody? K uplatnění samotného nároku na náhradu škody j nutné vědět, kdo je odpovědný za způsobenou škodu a jaká

konkrétní škoda vznikla. Obojí je vhodné maximálně dokumentovat. To znamená pořídit fotografie či video, sehnat odborný názor jiné způsobilé osoby (většina poškozených není schopna náklady na odstranění škod odhadnout sama a i na „první dobrou“ to vyžaduje poradu např. se stavebním inženýrem), podchycení svědků, např. z řad dalších sousedů (což se děje typicky formou e-mailové korespondence s nimi, kde potvrdí, co viděli, apod.) a v případě zásadnějších závad lze jistě doporučit i vlastní znalecký posudek. Pro většinu běžných občanů – spotřebitelů je také vhodné obrátit se na pojišťovnu a věc nahlásit jako pojistnou událost, alespoň pokud existuje pojistka, která na věc může dopadat. Jakkoliv není předem jisté, že se pojišťovna věci chopí (záleží na pojistných podmínkách, ale i na jejím celkovém přístupu), pokud se tak stane, významně to pro spotřebitele sníží starosti s věcí spojené.

Jinak nezbyvá, než se obrátit na škůdce (stavebníka) a vyzvat jej k úhradě či nápravě škody. Jestliže škůdce odmítá škodu nahradit, je namístě se obrátit na soud s civilní žalobou, čemuž musí ještě předcházet formální předžalobní výzva (a také, poněkud samozřejmě, najmutí vhodného advokáta).

### **Nahrazení nemajetkové újmy**

Doslovné znění § 2926 OZ také může připouštět výklad, že škůdce je povinen nahradit i nemajetkovou újmu z poškození nemovitosti vzniklou. Neboli, ve spojení s § 2956 a § 2894 odst. 2 věta druhá OZ, může dojít k založení povinnosti nahrazení nemajetkové újmy ve formě přiměřeného zadostiučinění, jestliže existuje příčinná souvislost mezi způsobenou škodou a jejím vznikem. Nicméně nám není známo, že by tato extenze byla soudy přijata a proti ní lze poměrně očividně argumentovat teleologicky, účelem dané skutkové podstaty, neboť tento účel zákonodárce vyjádřil slovy „škoda **na** nemovitosti.“

### **Závěr**

Náhrada škody na nemovité věci je poměrně málo známým právním nástrojem, dobře se hodícím zejména k řešení případů poškození či zásadního omezení držby sousední nemovitosti stavební činností. Pro stavebníka je vzhledem k nemožnosti liberace poměrně solidním „strašákem,“ vyvolávajícím zajímavé otázky např. i ohledně dostatečnosti pojistného krytí. Pro poškozeného naopak je pravděpodobně nejlepším způsobem, jak svůj náhradový nárok po právní stránce uplatnit. Nemožnost liberace je zde ale natolik atypickou vlastností, že bychom do budoucna nebyli překvapeni novelizací daného ustanovení.



**Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,**  
partner

**Petr Peštuka,**  
student práv

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář  
Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111  
Fax: +420 255 000 110  
e-mail: [office@havelpartners.cz](mailto:office@havelpartners.cz)

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

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)