

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Denis Drudík**

**Odpovědnost za škodu na nemovité věci**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Čech LL.M., PhD.

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 23. 8. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 123 911 znaků včetně mezer.

V Praze dne 23. 8. 2024

Denis Drudík

Chtěl bych tímto poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. Petru Čechovi, LL.M., Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a podněty při psaní této práce.

# Obsah

Obsah.....	4
Úvod.....	5
I. Škoda na nemovité věci .....	7
1.1. Vymezení pojmu nemovité věci a její součásti .....	7
1.1.1. Vymezení nemovité věci .....	7
1.1.2. Součásti nemovité věci .....	8
1.1.3. Rostlinstvo jako součást nemovité věci .....	13
1.1.4. Stroj jako součást nemovité věci .....	14
1.1.5. Liniové stavby.....	15
1.2. Historický diskurz .....	17
1.3. Současné vymezení odpovědnosti za škodu na nemovité věci a náhrady za způsobenou škodu .....	22
1.3.1. Vymezení odpovědnosti za škodu na nemovité věci .....	22
1.3.2. Náhrada způsobené škody .....	24
1.4. Liberace v případě způsobení škody na nemovité věci .....	30
1.5. Odpovědnost za škodu na nemovité věci způsobená podnikatelem a osobou nepodnikající .....	33
1.6. Škoda na nemovité věci v pojetí rozhodnutí Nejvyššího soudu a soudů nižšího stupně.....	34
1.7. Dílčí závěr .....	46
II. Odpovědnost za škodu na nemovité věci v případě činnosti ve veřejném zájmu ..	47
2.1. Náhrada škody podnikateli za ušlý zisk v případě činnosti ve veřejném zájmu .....	47
2.2. Možnost uzavření dohody ohledně vzdání se požadavku na náhradu škody v případě činnosti ve veřejném zájmu .....	49

2.3. Dílčí závěr .....	50
III. Vztah odpovědnosti za škodu na nemovité věci k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu způsobené provozem zvlášť nebezpečným .....	52
3.1. Porovnání možnosti liberace z odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu na nemovité věci .....	52
3.2. Vztah odpovědnosti za škodu na nemovité věci ke škodě způsobené provozem zvlášť nebezpečným .....	53
3.3. Dílčí závěr .....	55
IV. Úprava odpovědnosti za škodu na nemovité věci v zahraničních právních řádech .....	56
4.1. Německá úprava škody na nemovité věci .....	56
4.2. Rakouská úprava škody na nemovité věci.....	56
4.3. Závěry vyplývající ze zahraniční úpravy .....	57
Závěr .....	58
Seznam použitých zdrojů .....	60
Abstrakt .....	65
Klíčová slova.....	66
Abstract .....	67
Key words .....	68

## Úvod

Velká část z nás, nebo z našich blízkých, vlastní nějakou nemovitou věc. Jedná se o slovo, pod kterým si každý něco vybaví, ať už to je pozemek, bytová jednotka apod. Je samozřejmé, že pokud se s těmito věcmi můžeme každý den běžně setkat, můžeme rovněž způsobit na těchto věcech nějakou majetkovou újmu neboli škodu. Kdo v takovém případě ponese následky za způsobenou škodu? Existuje nějaká možnost se vyvinít? Ovšem, co když jsem podnikatelem, je zde nějaký rozdíl oproti osobě nepodnikající? Podobné otázky si klade asi každý, kdo takovou škodu způsobí.

V občanském zákoníku ovšem tento druh odpovědnosti nalezneme upravený pouze v jediném ustanovení. Toto ustanovení navazuje na jednu z dřívějších skutkových podstat, odpovědnost za škodu z provozní činnosti, od těchto provozů se nicméně dané ustanovení odpoutalo. Tento vývoj potvrdil rovněž Nejvyšší soud, který se vymezení vztahu mezi odpovědností za škodu na nemovité věci a odpovědností za škodu z provozní činnosti rovněž věnoval.

Tato práce si klade za cíl vymežit vztah mezi těmito ustanoveními, zkoumat rozhodnutí Nejvyššího soudu a jeho pohled na danou problematiku. Dále si práce klade za cíl zjistit, zda je tvořen nějaký rozdíl v přístupu k odpovědnosti za škodu na nemovité věci mezi osobou podnikající a osobou nepodnikající.

Diplomová práce se věnuje škodě na nemovité věci a z ní vyplývající odpovědnosti za škodu na ní a případné možnosti či nemožnosti liberace. V první části se tato práce zabývá vymezením pojmu nemovité věci, co vše je její součástí a jak na tuto problematiku nahlíží Nejvyšší soud v konkrétních případech. Dále v ní nalezneme popis historického vývoje, zda jsme se s ustanovením týkajícím se odpovědnosti za škodu setkali v minulosti v občanském zákoníku, případně pod jaké ustanovení byla dříve subsumována.

V diplomové práci se rovněž zaměřím na pohled do zahraničí, kdy se pokusím zjistit, zda si náš zákonodárce nevzal příklad u našich sousedů, především v Rakousku a Německu. Cílem této práce je zjistit, proč je privilegována právě škoda na nemovité věci, tedy proč není možné se v případě vzniku škody na nemovité věci liberovat, když u mnoha dalších skutkových podstat tato možnost zakotvena je. Diplomová práce si

v neposlední řadě klade za cíl zjistit, na koho všeho, tedy na které osoby, se odpovědnost za škodu na nemovité věci může vztahovat.

Neméně důležitým problémem, na který se chci v této práci zaměřit, je škoda na nemovité věci způsobená při stavebních pracích konaných ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem totiž může být výstavba či zlepšení nějaké cesty, při které ale vznikne škoda, kterou by mohl například podnikatel vymáhat, protože k němu přestanou zákazníci jezdit, nebo by na jeho pozemek byl zanášen nepořádek. Jaká by byla úprava v takovém případě? Musel by podnikatel podepsat, že nebude ničeho požadovat, pokud bude docházet ke spravování cesty, z čehož by měl ve výsledku prospěch i on sám?

Ve své práci se rovněž věnuji vztahu odpovědnosti za škodu na nemovité věci a odpovědnosti za škodu z provozní činnosti. Práce se zaměřuje především na pohled Nejvyššího soudu na odpovědnost za škodu na nemovité věci a její vztah k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti. Dalším důležitým problémem, který diplomová práce zkoumá, je porovnání možnosti liberace v případě odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu na nemovité věci.

V této práci je rovněž vymezen vztah odpovědnosti za škodu na nemovité věci ke škodě způsobené provozem zvláště nebezpečným, kdy se dle mého názoru jedná o velmi nebezpečnou skutkovou podstatu a je tedy důležité zjistit, zda je zde zakotvena možnost liberace a případně, zda zákonodárce uvedl nějaký důvod, proč v tomto případě možnost liberace zakotvena je.

# I. Škoda na nemovité věci

## 1.1. Vymezení pojmu nemovité věci a její součásti

### 1.1.1. Vymezení nemovité věci

Nemovitá věc je jedním ze základních pojmů, kterým se budu v této diplomové práci věnovat. Současný občanský zákoník pojem nemovité věci upravuje v § 498 odst. 1, kde je stanoveno, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon a pokud stanoví zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Ostatní věci, ať už je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věcmi movitými dle § 498 odst. 2 obč. zák.

Pohled na vymezení nemovitých věcí není v doktríně jednotný, kdy například Pavlína Hubková zastává názor, že výčet těchto věcí není taxativní, jak se na první pohled zdá, nýbrž demonstrativní.<sup>1</sup> Mezi nemovitosti, které nejsou uvedeny v taxativním výčtu, dle ní totiž dále řadíme rovněž bytovou jednotku dle § 1159 obč. zák., či stavbu dle dřívější právní úpravy, upravenou v § 3055 obč. zák.<sup>2</sup>

Opačný názor zastává Karel Svoboda, který uvádí, že výčet nemovitých věcí v občanském zákoníku je taxativní.<sup>3</sup> Osobně se spíše přikláním ke Svobodovu názoru, jelikož výše zmíněnou bytovou jednotku či stavbu dle dřívější právní úpravy můžeme podřadit pod práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon.

Nemovitou věcí prohlášenou za samostatnou nemovitou věc je rovněž ložisko tzv. vyhrazených nerostů, neboť podle § 7 horního zákona jsou součástí pozemku jen ložiska tzv. nevyhrazených nerostů, argumentem a contrario tedy můžeme dojít k závěru, že ložiska tzv. vyhrazených nerostů nejsou součástí pozemku a jedná se tedy

---

<sup>1</sup> HUBKOVÁ, Pavlína. § 498 [Nemovité a movité věci]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1.

<sup>2</sup> Tamtéž.

<sup>3</sup> SVOBODA, Karel. § 498 [Nemovité a movité věci]. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek I, (§ 1-654)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020.



o nemovitou věc v právním slova smyslu (blíže k tomuto závěru viz Svobodův komentář.<sup>4</sup>

Mezi samostatné nemovité věci můžeme zařadit také dálnice, silnice první až třetí třídy i místní a účelové komunikace, nicméně dle závěru, ke kterému došel Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005, však jen za předpokladu, že „jsou vybudovány tak, že se jedná o stavbu, a nikoli jen o úpravu povrchu pozemku“.<sup>5</sup>

Jak jsem již dříve uvedl, za nemovitou věc jsou považována také věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, patří sem tedy věcná břemena, zástavní práva a zadržovací práva.<sup>6</sup> Mezi nehmotné nemovité věci v právním smyslu nepatří právo vlastnické, jelikož pokud by vlastnické právo bylo samo o sobě předmětem dalšího vlastnického práva, vedlo by to k nikdy nekončícímu řetězení vlastnického práva a jeho předmětu, můžeme sem však naopak zařadit právo stavby uvedené v § 1242 obč. zák.<sup>7</sup> Právo stavby nezaniká, na rozdíl od nájmu a pachtu, které dle § 2226 a § 2341 obč. zák. zanikají, zánikem stavby.<sup>8</sup>

### 1.1.2. Součástí nemovité věci

Občanský zákoník v § 505 uvádí, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. S uvedeným paragrafem blízce souvisí hned následující § 506 tohoto zákona, ten totiž v odstavci prvním stanovuje, že k pozemku jakožto nemovité věci patří rovněž prostor nad i pod zemským povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Při výkladu, co vše je součástí nemovité věci, tedy postupujeme dle uvedených paragrafů, které spolu blízce souvisí, a platí pro ně zásada superficies solo cedit neboli povrch ustupuje půdě, která znamená, že stavba je součástí pozemku.

Existují ovšem přirozené součásti pozemku, které nejsou věcmi v soukromoprávním slova smyslu. Příkladem takových přirozených součástí pozemku,

---

<sup>4</sup> Tamtéž.

<sup>5</sup> Tamtéž.

<sup>6</sup> Tamtéž.

<sup>7</sup> KOUKAL, Pavel. § 498 [Nemovité a movité věci]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1539, marg. č. 24–25.

<sup>8</sup> HANDRLICA, Jakub. § 1242 [Právo stavby jako věc nemovitá]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1101.

kteře nejsou součástí pozemku v právním slova smyslu, jsou jeskyně.<sup>9</sup> Jeskyně totiž nejsou dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny součástí pozemku a nejsou ani předmětem vlastnictví.<sup>10 11</sup> Obdobným příkladem, který je možné uvést, jsou povrchové a podzemní vody dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).<sup>12 13</sup>

Součástí pozemku naopak je, a dle starého občanského zákoníku č. 40/1964 rovněž byla, opěrná zeď, a to bez ohledu na to, zda má, či nemá pevný základ. K tomuto závěru došel rovněž Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. 25 Cdo 300/2005, v němž uvedl, že zeď slouží jakožto opora pozemku a nemá samostatný hospodářský význam, a jako samostatná stavba tedy ani nemá opodstatnění. Opěrná zeď, která je součástí pozemku, k němuž přiléhá, je dle tohoto rozhodnutí nemovitostí bez ohledu na vlastnosti jejího základu. I přesto, že dle skutkových zjištění došlo k podemletí základů opěrné kamenobetonové zdi a ke zmenšení plochy základové spáry, není možné dojít k závěru, že opěrná zeď by byla samostatnou věcí movitou.

V případě pojmu stavby je nezbytné odlišovat pojem stavby v režimu veřejnoprávním a režimu soukromoprávním.<sup>14</sup> Stavba je totiž odlišně vymezena v právu veřejném, kdy její definici nalezneme v § 5 odst. 1 nového stavebního zákona.

V občanském zákoníku definici stavby nenalezneme, nicméně judikatura se tímto pojmem v některých svých judikátech zabývala, ovšem spíše ve vztahu ke starému občanskému zákoníku (v menší míře ale samozřejmě existuje i judikatura k pojmu stavby ve vztahu k současnému občanskému zákoníku - viz níže). Pavlína Hubková ve svém komentáři uvádí, s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96, že „stavbou je třeba rozumět budovy, veškeré další stavby zřízené na pozemku i jiná zařízení a že jejím definičním znakem je to, že je výsledkem stavební činnosti člověka, má kompaktní materiální podobu, je s pozemkem pevně spojena, nicméně její hmota se však od pozemku liší a má samostatný hospodářský účel“.<sup>15</sup>

---

<sup>9</sup> SVOBODA, 2020, op. cit., § 498 [Nemovité a movité věci].

<sup>10</sup> Tamtéž.

<sup>11</sup> Viz § 61 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>12</sup> SVOBODA, 2020, op. cit., 498 [Nemovité a movité věci].

<sup>13</sup> Viz § 3 odst. 1 vodního zákona.

<sup>14</sup> KOUKAL, 2022, op. cit., § 506 [Superficies solo cedit], s. 1566, marg. č. 34.

<sup>15</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 506 [Součást pozemku], marg. č. 4.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu č. j. 23 Cdo 2680/2023-176 se stavba chápe jako věc v právním smyslu výjimečně. Nejvyšší soud v tomto rozsudku rovněž uvedl, že judikatura podle dřívější úpravy je použitelná s tím, že nepoužitelná je v rozsahu, ve kterém dříve vymezovala stavbu jako věc v právním smyslu.

Definici pojmu pozemek naopak v zákoně nalezneme, a to v § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. (katastrálního zákona).

Podle názoru Nejvyššího soudu, který vyslovil ve svém rozsudku ze dne 14. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2482/2008, je součástí stavby, a tím pádem bude i součástí pozemku, připojený kotel, neboť *„je napojený na zabudované rozvody plynu nebo elektřiny a jeho odstraněním se z dlouhodobého hlediska znemožňuje užívání bytu a znehodnocuje stavbu, když významně klesá její užitná hodnota i její cena“*. K podobnému závěru došel Nejvyšší soud rovněž ve svém rozsudku ze dne 1. 9. 2016, sp. zn. 20 Cdo 2736/2016, ve kterém uvedl, že stejně jako je zabudovaný plynový kotel součástí bytu a provozní zařízení součástí vodní elektrárny, jsou i zabudovaná zařízení pěstitelské pálenice součástí pěstitelské pálenice, jakožto věci hlavní.

Součástí budovy je dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98 také zařízení pro provoz malé vodní elektrárny, neboť *„takové zařízení je s budovou natolik funkčně spjato, že jeho demontáží ztrácí objekt možnost být ke svému účelu využíván a tedy účelu, pro který je určeno, vůbec nemůže sloužit“*.

Nejvyšší soud dále ve svých rozhodnutích došel k závěru, že kanalizační stoka může být samostatnou věcí a předmětem právních vztahů, naproti tomu část kanalizační stoky samostatnou věcí a předmětem právních vztahů být nemůže, neboť platí, že součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu a sdílí to, co se po právní stránce týká hlavní věci (viz například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5337/2015).

V jiném svém rozhodnutí došel k závěru, že na míru vytvořená zabudovaná kuchyňská linka může být součástí nemovitosti, pokud je s domem spojena tak, že by bez poškození domu nebo jí samotné od něj nemohla být oddělena (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4311/2016). K tomu, kterou kuchyňskou linku je třeba považovat za neoddělitelnou, došel Nejvyšší soud ve svém

rozsudku ze dne 5. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1344/2018. Dle uvedeného rozsudku je to taková kuchyně, kterou nelze jinde sestavit a užívat.<sup>16</sup>

Součástí budovy je dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2011, sp. zn. 21 Cdo 230/2010 i klimatizace.<sup>17</sup> V tomto usnesení Nejvyšší soud zopakoval závěr, že „*definici součásti věci vyhovují ty případy, kdy oddělení znamená pro věc hlavní (nikoliv též pro její oddělovanou součást) újmu na její hodnotě*“. Dále se Nejvyšší soud v tomto svém rozhodnutí věnoval otázce znehodnocení věci. Znehodnocením věci se dle uvedeného usnesení rozumí každý stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. Právní institut součásti věci dle uvedeného usnesení vyjadřuje skutečnost, že předmětem právních vztahů jsou rovněž hmotné předměty, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými. Okolnost, zda jde o samostatnou věc nebo o součást věci hlavní, závisí dle Nejvyššího soudu na jejich vzájemné sounáležitosti a na míře jejich oddělitelnosti.

Mobilní klimatizace by ale dle Pavlína Hubkové nebyla, s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 20 Cdo 4367/2017 (měla však na mysli nejspíše rozhodnutí ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4367/2016), součástí věci.<sup>18</sup> Od součásti věci je totiž třeba odlišovat příslušenství.<sup>19</sup> Otázkou součásti věci se zabýval Nejvyšší soud rovněž ve věci čerpací stanice, jakožto věci nemovitě.<sup>20</sup> V předmětném rozsudku (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4253/2014) uvedl, že skladovací nádrže pohonných hmot a výdejní stojany jsou zpravidla součástí čerpací stanice pohonných hmot, ovšem pokud účastník řízení tvrdí, že v dané věci jde jen o příslušenství, a toto tvrzení zdůvodní, musí se jím soud zabývat.<sup>21</sup>

Zajímavým rozhodnutím zaobírajícím se problematikou součásti věci je rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010, který se zabýval otázkou, zda chodby pod pevností Josefov v Jaroměři jsou součástí věci hlavní,

---

<sup>16</sup> Na některá z těchto rozhodnutí odkazuje ve svém komentáři rovněž Pavlína Hubková. Viz HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 505 [Definice součásti věci], marg. č. 8.

<sup>17</sup> VRAJÍK, Michal. 6.3 Klimatizace jako součást budovy. In: VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2014.

<sup>18</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 505 [Definice součásti věci], marg. č. 2.

<sup>19</sup> Tamtéž.

<sup>20</sup> Tamtéž, marg. č. 15.

<sup>21</sup> Tamtéž.

či zda se jedná o samostatnou věc.<sup>22</sup> V tomto rozsudku došel k závěru, že předmětná podzemní stavba již jako celek nemá žádnou užitnou hodnotu a neslouží potřebám lidí. Nesplňuje tak nutný předpoklad k tomu, aby ji bylo možno považovat za věc v právním smyslu.

Za součást nemovité věci, v níž se nachází, je považována také výměňiková stanice.<sup>23</sup> Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 30. 11. 2000, sp. zn. 29 Cdo 2452/98, totiž došel k závěru, že výměňiková stanice je součástí předmětné nemovitosti, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se věc (v tomto případě dům služeb) znehodnotila. Že výměňiková stanice podle své povahy k dotčené nemovitosti náleží, vyplývá z toho, že podle zjištění soudu je v daném případě tato stanice prostorem, kde je umístěno příslušné strojní, resp. technologické zařízení. Konstrukce stavby přitom neumožňuje oddělení výměňikové stanice od ostatních částí stavby. Soud rovněž uvádí, že i v případě, že by se za výměňikovou stanici považovalo pouze příslušné technologické zařízení, znamenalo by její oddělení znehodnocení domu služeb, neboť ten je vytápěn z této výměňikové stanice.

Z výše rozebírané zásady *superficies solo cedit* ovšem existují výjimky, těmi jsou stavba jako součást práva stavby, dále to může být superedifikát, tedy dočasná stavba nacházející se na pozemku z jiného právního důvodu, kterou není možné přenést z místa na místo, aniž by došlo k porušení její podstaty (sem patří např. venkovní koncertní pódium, provizorní most apod.), podzemní stavba se samostatným účelovým určením (např. podchod, podzemní garáže atd.), naopak podzemní stavby bez samostatného účelového určení jsou součástí pozemku (mezi tento typ podzemních staveb by patřily například studny, či kanály), liniové stavby, stavby podle starého režimu, přirozené nemovitosti podle speciálních zákonů (do této kategorie patří například výše uvedené ložiska vyhrazených nerostů, či jeskyně) a povinnosti vlastníka samostatné nemovitosti (např. právo nezbytné cesty).<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Na uvedený rozsudek odkazuje ve svém komentáři též Jaromír Jirsa. Viz JIRSA, Jaromír. § 505 [Součást věci]. In: JIRSA, Jaromír a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou - Svazek IV - Věci a jejich rozdělení (§ 489-544)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS® [cit. 11.03.2024].

<sup>23</sup> Tamtéž.

<sup>24</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 506 [Součást pozemku], marg. č. 10–16.

Výše uvedená dočasná stavba v režimu § 506 odst. 1 ObčZ je dle závěrů, ke kterým došel Tégl s Melzerem, věcí nemovitou.<sup>25</sup> Je ovšem nutné zdůraznit, že úvaha o určité stavbě jako dočasné dává smysl jen u těch staveb, které nelze přenést, neboť pokud je určitá stavba přenositelná (kůlna volně položená na pozemku), pak lze jen těžko uvažovat o tom, že není součástí pozemku z důvodu své dočasnosti (tato stavba je totiž samostatnou věcí odlišnou od pozemku primárně proto, že je stavbou movitou, a ne proto, že je stavbou dočasnou).<sup>26</sup>

### 1.1.3. Rostlinstvo jako součást nemovité věci

K pozemku naopak dle ustanovení § 507 patří rostlinstvo na něm vzešlé. Rostlinstvem se rozumí „*všechny rostliny, porosty, křoviny či stromy vyrůstající z půdy, a to bez ohledu na to, zda se jedná o porosty trvalé, jako jsou například stromy či sezonní, tedy rostliny jednoleté, či dvouleté.*“<sup>27</sup> Význam by rovněž neměl záměr vlastníka je později přesadit.<sup>28</sup>

Rostlinstvo je považováno za přirozený plod pozemku.<sup>29</sup> Zatímco je plod ale předurčen k tomu, aby byl „sklizen“ (např. obilí, či stromy v lese na vytěžení), jelikož jej pozemek poskytuje ze své přirozené podstaty, rostlinstvo naproti tomu ke sklizni předurčeno není, ale naopak tvoří nedílnou součást pozemku.<sup>30</sup> K závěru, že například stromy lesa lze zařadit mezi tzv. přirozené plody, které jsou výnosem věci ve smyslu hospodářském, došel Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003. Tyto plody by nicméně byly plody neoddělenými, a tedy součástí pozemku, samostatnými věcmi se dle názoru Nejvyššího soudu stávají až po jejich oddělení a až tehdy je tedy možné uvažovat o jejich nabytí do vlastnictví.

Pokud je tedy možné, aby došlo oddělení stromu a jeho následnému nabytí do vlastnictví, je rovněž možné, aby se rostlinstvo, které je pojmem stromu nadřazeným a které je sice obvykle považováno za součást pozemku, po oddělení od tohoto

---

<sup>25</sup> TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy. 2014, č. 4, s. 132-140.

<sup>26</sup> Tamtéž.

<sup>27</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 507 [Rostlinstvo na pozemku], marg. č. 2.

<sup>28</sup> Tamtéž.

<sup>29</sup> JIRSA, § 507 [Rostlinstvo jako součást pozemku]. In: JIRSA, Jaromír a kol., 2018, op. cit. [cit. 11.03.2024].

<sup>30</sup> Tamtéž.

pozemku stalo samostatnou věcí.<sup>31</sup> Uvedený závěr vyplývá rovněž z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006, ve kterém tento soud uvedl, že porosty vysázené na pozemku a s tímto pozemkem trvale spojené, nemají povahu samostatné věci, protože jsou součástí pozemku jako věci hlavní. V případě, že jsou ale vykopány, změní se jejich právní charakter, jelikož přestanou být součástí pozemku, a lze je tak pokládat za věc.

Za nezbytné považuji rovněž připomenout ustanovení § 1067 obč. zák., z něhož vyplývá, že strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen, ovšem v případě, že by kmen vyrůstal na hranici pozemků různých vlastníků, byl by takový strom společný.

#### 1.1.4. Stroj jako součást nemovité věci

Součástí pozemku může být rovněž stroj, případně jiné upevněné zařízení. Stroj ovšem nemusí být součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, a to za podmínky, že byla se souhlasem jejího vlastníka zapsána do tohoto seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není.<sup>32</sup> Tato výhrada bude vymazána v případě, že vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu prokáže, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.<sup>33</sup>

Stroj je možné vymezit jako „*mechanický či elektromechanický aparát, jehož účelem je přeměna jednoho druhu energie na jinou energii* (pod tuto definici můžeme zařadit například motor) *anebo využití energie pro práci* (příkladem je výrobní stroj)“.<sup>34</sup> Zařízením se rozumí „*technologický celek či komplexní soustava několika strojů, např. výrobní linky*“.<sup>35</sup> Za zařízení je ovšem třeba považovat i počítačové servery.<sup>36</sup>

Stroj může být do pozemku stavebně vsazen, tedy může být například zabetonován.<sup>37</sup> Podstatné pro vyhodnocení je to, že převládající podstata „jiného zařízení“ není stavební, takovým příkladem mohou být solární panely apod.<sup>38</sup> Pokud bychom totiž došli k závěru že „jiným zařízením“ by mohl být komponent pozemku, který je ze své podstaty převážně stavební, vedlo by to k obcházení zásady superficies

---

<sup>31</sup> Tamtéž.

<sup>32</sup> Viz § 508 odst. 1 věta první obč. zák.

<sup>33</sup> Viz § 508 odst. 1 věta druhá obč. zák.

<sup>34</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 508 [Stroj nebo jiné upevněné zařízení], marg. č. 4.

<sup>35</sup> Tamtéž.

<sup>36</sup> Tamtéž.

<sup>37</sup> Svoboda, 2020, op. cit., § 508 [Stroj upevněný na pozemku].

<sup>38</sup> Tamtéž.

solo cedit, jelikož by bylo ponecháno na vůli vlastníka pozemku, zda určitá stavba se specifickým účelem bude nebo nebude pokládána za samostatnou věc.<sup>39</sup> Mezi komponenty pozemku, jejichž podstata je převážně stavební, můžeme zařadit například bazén či studnu.<sup>40</sup>

Součástí pozemku, na němž se nachází, je také hráz, ovšem pokud by stavba hráze byla spojena s určitým technickým zařízením, například pokud bude hráz sloužit k ovládní stavu vody či jejímu využívání, bude možné uvažovat o oddělení vlastnického režimu tohoto zařízení způsobem předvídaným § 508 obč. zák.<sup>41</sup>

### 1.1.5. Liniové stavby

Výjimku ze zásady superficies solo cedit, jak jsem již výše uvedl, tvoří tzv. liniové stavby, mezi které dle § 509 obč. zák. řadíme zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků. Pro liniové stavby platí domněnka, že jejich součástí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Liniové stavby jsou v drtivé většině případů věcmi nemovitými, jelikož jejich přirozená povaha je nepřenositelná, ovšem existují i výjimky, kdy se jedná o věc movitou.<sup>42</sup> Takovým výjimečným případem jsou například volně ložená potrubí.<sup>43</sup> K tomuto závěru došel rovněž Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 8 Afs 131/2014.<sup>44</sup> Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019, došel k závěru, že mezi liniové stavby řadíme rovněž stavbu metra.<sup>45</sup> V případě metra se ale samozřejmě jedná o stavbu nemovitou. Problematickou je ovšem otázka, co vše je součástí metra. Nejvyšší soud se ve výše uvedeném rozhodnutí mj. zabíral tím, zda jsou komerční či obchodní prostory metra jeho součástí, nebo zda jde o samostatné stavby. V předmětné otázce nakonec došel k závěru, že pokud nelze sporné prostory užívat obvyklým způsobem nezávisle na stavbě metra, tedy pokud např. není možný

---

<sup>39</sup> Tamtéž.

<sup>40</sup> Tamtéž.

<sup>41</sup> ADAMOVÁ, Hana. Vodní dílo z pohledu nového občanského zákoníku. In: PRŮCHOVÁ, Ivana, HANÁK, Jakub a kol. *Voda v právních vztazích*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, č. 481, s. 105.

<sup>42</sup> KOUKAL, 2022, op. cit., § 509 [Liniové stavby], s. 1573, marg. č. 18.

<sup>43</sup> Tamtéž.

<sup>44</sup> Tamtéž.

<sup>45</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 509 [Liniové stavby], marg. č. 1.



samostatný přístup, napojení na inženýrské sítě apod., a tvoří s touto stavbou jediný objekt, půjde spíše o část věci.

Naopak meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, nejsou dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004, stavbou, ale součástí pozemku.<sup>46</sup> Jako takové je dle uvedeného rozsudku funkčně a fyzicky spojeno s pozemkem a platí pro ně nemožnost jeho oddělení, aniž by nedošlo k znehodnocení pozemku.<sup>47</sup> Na rozdíl od melioračního zařízení by bylo možné zatrubnění potoka považovat za podzemní stavbu se samostatným účelovým určením.<sup>48</sup>

Jak jsem dříve uvedl, pro liniové stavby platí domněnka, že jejich součástí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Takovou související stavbou či zařízením mohou být například trafostanice, transformátory, vodojemy atd.<sup>49</sup> K podobnému závěru došel rovněž Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1118/2007.<sup>50</sup>

Pojem liniové stavby není v soukromém právu definován, nicméně můžeme dojít k závěru, že věc v soukromoprávním smyslu může být liniovou stavbou a samostatným předmětem soukromoprávních vztahů podle § 509 při splnění dvou základních podmínek.<sup>51</sup> Musí se technicky jednat o stavbu, která prochází nebo může procházet skrz více pozemků a která má účel, jenž s těmito pozemky nesouvisí, zejména jde o účel přenesení nějakého produktu nebo i o zamezení přenosu škodlivého produktu, a zároveň musí jít o stavbu, jejímž účelem je uspokojování oprávněných potřeb širokého okruhu osob.<sup>52</sup>

Pavλίna Hubková uvádí, že liniové stavby jsou samostatnou věcí v právním smyslu, zpravidla věcí nemovitou.<sup>53</sup> Pokud by ovšem bylo možné takovou stavbu přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, bylo by možné ji považovat za věc movitou.<sup>54</sup> Dále odkazuje na § 104 odst. 10 zákona o elektronických komunikacích, ze

---

<sup>46</sup> JIRSA, § 509 [Režim liniových staveb na pozemku]. In: JIRSA, Jaromír a kol., 2018, op. cit. [cit. 11.03.2024].

<sup>47</sup> Tamtéž.

<sup>48</sup> ADAMOVÁ, 2014, op. cit., s. 105.

<sup>49</sup> JIRSA, § 509 [Režim liniových staveb na pozemku]. In: JIRSA, Jaromír a kol., 2018, op. cit. [cit. 14.04.2024].

<sup>50</sup> Tamtéž.

<sup>51</sup> SVOBODA, 2020, op. cit., § 509 [Inženýrské sítě].

<sup>52</sup> Tamtéž.

<sup>53</sup> HUBKOVÁ, 2023, op. cit., § 509 [Liniové stavby], marg. č. 4.

<sup>54</sup> Tamtéž.

kterého vyplývá, že sítě elektronických komunikací jsou explicitně považovány za nemovitosti.<sup>55</sup>

## 1.2. Historický diskurz

S úpravou odpovědnosti za škodu na nemovité věci jsme se v předešlém občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. nesetkali, tato odpovědnost byla řazena pod ustanovení § 420a odst. 2, písm. c), upravující odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností, které stanovovalo, že škoda je způsobena provozní činností, v případě, že je způsobena oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti.

Z § 420a zákona č. 40/1964 vyplývá, že se škodou z provozní činnosti rozumí „škoda vzniklá oprávněným prováděním či zajišťováním prací“, naproti tomu, z dnešní úpravy škody na nemovité věci vyplývá, že za tuto činnost může být osoba odpovědná i pokud ji provádí neoprávněně, neboť začátek ustanovení současné úpravy začíná slovy: „Kdo byt' oprávněně provádí nebo zajišťuje práce, ...“<sup>56</sup>

Tato odpovědnost byla stejně jako v současnosti odpovědností objektivní, ovšem na rozdíl od dnešní úpravy odpovědnosti za škodu na nemovité věci byla u této odpovědnosti umožněna liberace v případě, že ten, kdo škodu způsobil, prokázal, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.<sup>57</sup>

Možností liberace v případě škody způsobené provozní činností se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 29. 1. 2008, sp.zn. 25 Cdo 529/2006, ve kterém došel k závěru, že „neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu, je okolnost, která objektivně nemá svůj původ „uvnitř“ provozu a která nesouvisí s organizací, řízením a realizací provozu“. Takovou událostí mohla být dle uvedeného rozhodnutí například událost způsobená zejména vnějšími přírodními silami, tedy například živelní událost, které nemohlo být provozovatelem zabráněno, ani nemohla být objektivně odvrácena, a to ani při vynaložení takového úsilí, jež by bylo možné vynaložit. V takovém případě by se jednalo o vis maior, tedy vyšší moc. Ovšem, pokud by

---

<sup>55</sup> Tamtéž.

<sup>56</sup> Viz § 2926 obč. zák.

<sup>57</sup> Viz § 420a odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.

původem vzniku škody byla tzv. vnitřní škodná událost, nepřicházelo v úvahu zproštění odpovědnosti provozovatele z důvodu neodvratitelné události bez ohledu na to, zda škodě mohlo či nemohlo být zabráněno.

Škůdce se rovněž nemohl zprostit poukazem na to, že provozní činnost vykonával jako zhotovitel pro osobu odlišnou od poškozeného.<sup>58</sup> Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1006/2002 nesl odpovědnost za škodu, v případě vzniku škody v důsledku provozní činnosti podle § 420a odst. 2 obč. zák., ten, kdo ji způsobil, a nebylo relevantní, zda poškozený byl ve smluvním vztahu k subjektu, který mu svojí provozní činností způsobil škodu.

V dalším ze svých rozhodnutí Nejvyšší soud k ustanovení škody způsobené provozní činností stanovil, že pokud byla škoda způsobena věcí použitou při provozní činnosti žalované, není z hlediska její odpovědnosti podle § 420a obč. zák. rozhodující, zda žalovaná věděla, že použitá věc je vadná, popř. nebezpečná.<sup>59</sup>

Provozní činnost ve smyslu § 420a byla vykládána jako „*určitá organizovaná a cílevědomá činnost mající hospodářský nebo jiný profesionální účel*“.<sup>60</sup> Jindřich Psutka ve svém komentáři k ustanovení § 420a uvedl, že by mělo jít o činnost, která navenek vykazuje nepříznivé jevy, způsobilé jako vedlejší produkt přivodit majetkovou újmu.<sup>61</sup>

Nejvyšší soud ve výše zmíněném rozhodnutí (ze dne 22. 11. 2000, sp. zn. 25 Cdo 1695/98) rovněž dovodil, že pro odpovědnost podle § 420a obč. zák. není významné, zda škoda byla způsobena osobně odpovědným subjektem, ať už osobou fyzickou nebo právnickou, či jejími zaměstnanci, nebo jinou osobou, kterou provozovatel při své činnosti použil.

Ke stejnému závěru (na případ se ovšem vztahovala již úprava § 2926 současného občanského zákoníku) došel Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 19. 8. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3704/2021 (blíže k tomuto rozhodnutí viz podkapitola 2.6. této diplomové práce), který se věnoval škodě způsobené bagristou při demolici budovy.

V jiném svém rozhodnutí ze dne 25. 2. 2011, sp. zn. 25 Cdo 1117/2008, došel k závěru, že i strom lze považovat za věc sloužící k provozování autokempu, tedy za věc použitou při této provozní činnosti ve smyslu § 420a odst. 1 písm. a) starého

---

<sup>58</sup> PSUTKA, Jindřich. § 420a [Povinnost k náhradě škody způsobené provozní činností]. In: FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009.

<sup>59</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2000, sp. zn. 25 Cdo 1695/98.

<sup>60</sup> PSUTKA, 2009, op. cit., § 420a [Povinnost k náhradě škody způsobené provozní činností].

<sup>61</sup> Tamtéž.

občanského zákoníku. V předmětném případě vznikla škoda pádem stromu na vozidlo zaparkované žalobci v areálu autokempu, který provozoval žalovaný. Strom byl součástí pozemku, který si žalovaný za účelem provozování autokempu pronajímal a dle Nejvyššího soudu tedy tvořil součást areálu a představoval vybavení autokempu, v němž žalovaný poskytoval nabízené služby.

V případě, že strom, který je součástí pozemku, mohl být věcí sloužící k provozní činnosti a majitel tohoto stromu mohl být odpovědný za škodu jím způsobenou na movité věci, kterou bylo v daném případě auto, může být dle mého názoru samozřejmě rovněž věcí, která způsobí škodu na věci nemovité.

Představme si jinou situaci, kdy by například někdo upravoval svůj pozemek tím, že by porážel nějaký starý strom, který by ale shodou náhod spadl na sousední pozemek a například poničil příjezdovou cestu k sousední nemovitosti, či poničil sousední dům. V takovém případě by dle mého názoru odpovídal za škodu způsobenou provozní činností (a to dle § 420a odst. 2 písm. c)) (v současné úpravě by se jednalo o odpovědnost za škodu na nemovité věci dle § 2926 obč. zák.).

Důvodová zpráva k současnému občanskému zákoníku dává jakožto předobraz odpovědnosti za škodu na nemovité věci vzor vládního návrhu zákona z roku 1937, ve kterém se mělo objevit ustanovení ohledně této odpovědnosti.<sup>62</sup> Vládní návrh zákona z roku 1937 ovšem žádné zvláštní ustanovení, které by se týkalo pouze odpovědnosti za škodu na nemovité věci, neobsahoval.<sup>63</sup> Návrh tohoto zákona obsahoval pouze ustanovení, týkající se odpovědnosti za škodu vzniklou z nebezpečného podnikání a stanovoval, že ten, jež provozuje podnik kromobyčejně nebezpečný, odpovídá za škodu, ke které podnikání dalo příležitost, a že k odpovědnosti nedochází, pokud byla škoda způsobena vyšší mocí, vlastním jednáním poškozeného nebo jednáním osoby jiné, za kterou podnikatel neodpovídá.<sup>64</sup> Vyšší mocí se dle tohoto návrhu rozumí „*neobyčejná příhoda, která nemá původ v podnikání a způsobem i silou přesahuje události, které lze běžně očekávat*“.<sup>65</sup> Na rozdíl od pozdějšího občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. tedy tento návrh vůbec neobsahoval ani zmínku týkající se škody na nemovitosti způsobené provozní činností.

---

<sup>62</sup> Viz Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>63</sup> Viz Vláda: Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, č. 425/1937.

<sup>64</sup> Viz § 1152 a násl. vládního návrhu zákona č. 425/1937.

<sup>65</sup> Tamtéž.

Rovněž obecný zákoník občanský z roku 1811, ve znění účinném od 1. 1. 1917 neobsahoval ustanovení, které by upravovalo odpovědnost za škodu na nemovité věci.

Úpravu této odpovědnosti jsme ovšem mohli nalézt v hospodářském zákoníku ze dne 4. 6. 1964. Tento zákoník upravoval vztahy vznikající při podnikatelské činnosti právnických a fyzických osob, které označoval jako organizace.

Škoda způsobená provozem organizace byla upravena v § 145a uvedeného zákona. Tento paragraf v odstavci druhém, písmenu c) stanovil, že škoda je způsobena provozem organizace tehdy, pokud je způsobena oprávněným prováděním nebo zajištěním prací nebo činností, jimiž je způsobena jiné organizaci škoda na nemovitosti nebo je jí podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti.<sup>66</sup> Nicméně i v tomto případě bylo možné se odpovědnosti za škodu zprostit, a to tehdy, pokud organizace prokázala, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nebo náhodou nemající původ v provozu nebo vlastním jednání poškozené organizace.<sup>67</sup>

S úpravou, která se dotýkala škody na nemovité věci bylo možné se velmi dlouhou dobu setkat pouze v zákoně č. 238/1854.<sup>68</sup> Nicméně ustanovení tohoto zákona by se dle mého názoru dalo v dnešní době podřadit spíše pod § 2927 obč. zák., týkajícího se odpovědnosti za škodu z provozu dopravních prostředků.

Zákon č. 238/1854 (říšský zákon) ze dne 14. září 1854 označovaný též jako koncesní zákon totiž stanovoval ve svém § 10, že železnice ručí za veškerou škodu, která postihne sousední nemovitosti, budovy atd. tím, že se železnice staví nebo provozuje.<sup>69</sup> Tato škoda musela být přímo způsobena železničním podnikem.<sup>70</sup> Podnikatel za škodu ručil bezpodmínečně, nebyla připuštěna žádná omluva.<sup>71</sup> K tomuto závěru došel rovněž Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 5. 10. 1929, sp. zn. Rv I 1450/28, ve kterém uvedl, že „*povinnost k náhradě škody platí absolutně, tedy aniž by bylo třeba zavinění, a že toto ustanovení platí též pro státní dráhy*“.<sup>72</sup>

---

<sup>66</sup> Viz § 145a odst. 2 písm. c) hospodářského zákoníku.

<sup>67</sup> Viz § 145a odst. 4 hospodářského zákoníku.

<sup>68</sup> Na tuto úpravu odkazuje rovněž Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 19. 8. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3704/2021.

<sup>69</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo. III., Mimosmluvní závazky, jednatelství a versio in rem - náhrada škody - nekalá soutěž*. V Brně: nákladem československého akademického spolku Právník, 1929, s. 61.

<sup>70</sup> Tamtéž.

<sup>71</sup> Tamtéž.

<sup>72</sup> VÁŽNÝ, František. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Praha: Právnické vydavatelství (V. Tomsa), 1930, ročník 11, č. 9245, s. 1231-32.

Podobnou úpravu obsahoval rovněž zákon č. 86/1937 Sb., který ve svém § 40 odst. 1 stanovoval, že železniční podnik má uskutečnit v mezích technické a hospodářské účelnosti potřebná opatření a zařízení, aby neutrpěly škodu nemovitosti a jejich příslušenství v okolí dráhy vybudováním, udržováním a provozem dráhy, jakož i aby užívání pozemků v okolí dráhy nebylo ztíženo nad nevyhnutelnou míru. Následující odstavec tohoto paragrafu stanovil, že v případě, že poté, co bylo vydáno stavební povolení pro stavbu dráhy, vzešly z jednání vlastníka nebo jiného uživatele nemovitosti v okolí dráhy na této nemovitosti takové změny, že vzhledem k nim bylo nutné učinit opatření k ochraně podle odstavce 1 nebo k zajištění dráhy, postihovaly náklady z toho vzniklé vlastníka uvedené nemovitosti.<sup>73</sup> Pokud se projevila nutnost uskutečnit taková opatření jak vzhledem ke změnám, které nastaly na dráze, tak vzhledem k změnám na nemovitosti v okolí dráhy, které vzešly z jednání vlastníka této nemovitosti, postihovaly náklady železniční podnik i vlastníka nemovitosti, a to podle slušného uvážení případu a se zřetelem k poměru příčinné souvislosti.<sup>74</sup> O nutnosti a rozsahu takových opatření a o tom, kdo je má uskutečnit, rozhodoval železniční správní úřad.<sup>75</sup> V případě, že se nesjednala dohoda o nákladech, rozhodoval o nich okresní úřad.<sup>76</sup>

Železniční podnik dle tohoto zákona rovněž odpovídal za škody, které byly způsobeny na sousedním majetku vybudováním, udržováním a provozem dráhy.<sup>77</sup> Rovněž jsme v tomto zákoně mohli nalézt úpravu výkonu přípravných prací na cizích nemovitostech.<sup>78</sup> V případě vzniku škody způsobené těmito pracemi nesl odpovědnost ten, komu bylo uděleno povolení k přípravným pracem.<sup>79</sup>

---

<sup>73</sup> Viz § 40 odst. 2 železničního zákona.

<sup>74</sup> Tamtéž.

<sup>75</sup> Tamtéž.

<sup>76</sup> Tamtéž.

<sup>77</sup> Viz § 202 železničního zákona.

<sup>78</sup> Viz § 6 a násl. železničního zákona.

<sup>79</sup> Viz § 8 odst. 1 železničního zákona.

### 1.3. Současné vymezení odpovědnosti za škodu na nemovité věci a náhrady za způsobenou škodu

#### 1.3.1. Vymezení odpovědnosti za škodu na nemovité věci

Škoda na nemovité věci je v současném občanském zákoníku č. 89/2012 vymezena v § 2926. Tato úprava, jak jsem již v předchozí podkapitole uvedl, vychází z dřívějšího občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., konkrétně z jeho § 420a odst. 2 písm. c).<sup>80</sup>

Úprava odpovědnosti za škodu na nemovité věci je, stejně jako v minulosti, objektivní, nicméně vzhledem k tomu, že je tato odpovědnost v současnosti řazena pod samostatný paragraf, jedná se o samostatnou skutkovou podstatu a není možné se liberovat, jako to bylo možné v minulosti, nebo jako by to v současnosti bylo možné například v případě škody způsobené provozní činností nebo škody způsobené provozem zvláště nebezpečným.<sup>81</sup> Není ovšem vyloučena možnost spoluzpůsobení škody poškozeným.<sup>82</sup>

Pokud jsou výslovně upraveny zvláštní případy povinnosti nahradit škodu, je to dle komentářové literatury velmi praktické při vymezení podmínek pro vznik závazku z deliktu, neboť to zákonodárci umožňuje nastavit odlišným způsobem přísnost pravidel a výjimek z nich tam, kde by obecná ustanovení nedokázala pojmout zásadní odlišnosti.<sup>83</sup> Nicméně velmi kazuistické nastavení pravidel je, dle mého názoru, také na škodu, jelikož není možné obsáhnout všechny možnosti vzniku škody, pokud tedy vznikne nějaká škoda, která není v zákoně upravena, tak v případě kazuistické úpravy právního řádu bude obtížné tuto škodu podřadit pod nějaký paragraf, přílišná kazuistická úprava navíc povede k obrovskému nabobtnání právního řádu.

Vymezení škody na nemovité věci nám rovněž napovídá, že osobou odpovědnou bude nejen ten, kdo provádí práce oprávněně, nýbrž i ten, kdo tak činí bez oprávnění. Povinnost k náhradě škody tedy vzniká nejen bez ohledu na zavinění škůdce, ale pro

---

<sup>80</sup> PAŠEK, Martin. § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol., 2023, op. cit., marg. č. 10.

<sup>81</sup> VOJTEK, Petr. *K náhradě újmy z provozních činností z pohledu nové úpravy a použitelné judikatury*. Stavební právo: Bulletin, 2015, č. 3, s. 1–13.

<sup>82</sup> VOJTEK, Petr. § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI (§ 2521-3081)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021.

<sup>83</sup> NOVOTNÝ, Petr, KOUKAL, Pavel a ZAHOŘOVÁ, Eva. *Nový občanský zákoník. Právo pro každého (Grada)*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2014, s. 59.

tuto povinnost není podstatné ani to, zda škůdce prováděl nebo zajišťoval práce oprávněně či neoprávněně a zda přitom porušil svou právní povinnost.<sup>84</sup> Poškozený musí prokázat příčinnou souvislost mezi stavební činností a jejím vlivem na dotčenou nemovitost, je tedy nutné prokázat příčinnou souvislost mezi prováděním či zajišťováním stavebních prací a škodou vzniklou na nemovitostech.<sup>85</sup> Vzhledem k tomu, že se jedná o odpovědnost objektivní, nemusí poškozený samozřejmě prokazovat porušení určité právní povinnosti na straně toho, kdo práce prováděl nebo zajišťoval, ale pouze to, že těmito pracemi byla způsobena škoda.<sup>86</sup>

Příkladem osoby, která oprávnění k provádění prací nemá, je taková osoba, která pro mě například jako „melouch“ bude provádět odvoz močůvky z mého pozemku a v důsledku této práce způsobí na sousedním pozemku škodu.

Jiným příkladem může být elektikář, který nemá oprávnění tuto činnost samostatně provozovat, způsobí škodu na sousedově bytě, přestože si počíná se vši opatrností. Takový elektrikář by pak musel sousednímu vlastníkovi nemovité věci tuto škodu nahradit.

Pracemi vymezenými ve skutkové podstatě § 2926 občanského zákoníku máme na mysli zpravidla práce na sousední nemovité věci, kdy je bezvýznamné, zda se jedná o práce soustavné nebo jednorázové, které ohrožují sousední nemovitost.<sup>87</sup> Takovými pracemi mohou být například práce výkopové, bourací či stavební práce apod.).<sup>88</sup> Prováděním prací se rozumí faktická činnost škůdce, práce je ale možné zajistit rovněž jejich zjednáním.<sup>89</sup>

Daniela Rybková, která se ve svém článku věnovala odpovědnosti architekta, uvádí, že by se mělo ustanovení § 2926 obč. zák. vztahovat spíše na investory a stavební firmy, upozorňuje ovšem, že je třeba si dát pozor, aby se tyto subjekty nepokusily ve smlouvě s architektem provádějícím na stavbě autorský dozor tuto svoji odpovědnost na něj přenést.<sup>90</sup>

Škůdcem nemusí být jen osoba, která v určitém oboru podniká (tj. je v tomto oboru profesionálem), ale může jím být i nepodnikatel. Příkladem, který je možné pro

---

<sup>84</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 1.

<sup>85</sup> VOJTEK, 2015, op. cit., s. 1–13.

<sup>86</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 2.

<sup>87</sup> Tamtéž, marg. č. 6.

<sup>88</sup> Tamtéž.

<sup>89</sup> Tamtéž.

<sup>90</sup> RYBKOVÁ, Daniela. *Odpovědnost architekta*. Bulletin České komory architektů, 2014, č. 2, s. 30-31.



ilustraci uvést je případ, kdy vlastník pozemku provede terénní úpravy, v důsledku čehož se nachází tento pozemek výše než ten sousedův, na který tedy samozřejmě stéká voda z výše položeného pozemku a s ní i veškeré bahno a další nečistoty.<sup>91</sup> Odpovědnou osobou je tak vlastník výše položeného pozemku, který bude muset sousedovi nahradit škody z toho vzniklé (například poničení rostlin na sousedním pozemku, záhonů...<sup>92</sup>

Dalším příkladem může být například případ, kdy provádím úpravy ve svém bytě, například vrtám do podlahy a pode mnou bydlicímu sousedovi tím poničím strop v jeho bytě. Soused se na mě tedy může obrátit s žádostí o náhradu jemu způsobené škody.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku pouze navrhuje začlenit, podle vzoru vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1937, povinnost k náhradě škody způsobené na nemovité věci (blíže viz předchozí podkapitola).<sup>93</sup> Bližší vymezení nutnosti přijmout tuto úpravu ovšem v důvodové zprávě nenalezneme.<sup>94</sup>

### 1.3.2. Náhrada způsobené škody

Způsobu a rozsahu náhrady škody se věnuje občanský zákoník v § 2951 a násl. Poškozenému se za způsobenou škodu na věci nemovité hradí skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo, tedy ušlý zisk.<sup>95</sup> Povinný v určitých případech může být povinen nahradit nemajetkovou újmu na životě či zdraví osoby, a to v případě, že se na ni například zřítí poškozená stavba.<sup>96</sup> Nemajetkovou újmu by hradil proto, že v důsledku zásahu do primárně chráněného statku by bylo zasaženo také do sekundárně chráněného statku, kterým je život, tělesná integrita a zdraví člověka.<sup>97</sup>

V případě, že by mohlo dojít prováděním stavebních prací ke vzniku škody, je možné podat žalobu z rušené držby dle § 176 a násl. občanského soudního řádu.<sup>98</sup> Žalobce by se tedy mohl domáhat toho, aby se žalovaný zdržel rušení jeho držby

---

<sup>91</sup> NOVOTNÝ, KOUKAL, ZAHOŘOVÁ, 2014, op. cit., s. 74-75.

<sup>92</sup> Tamtéž.

<sup>93</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>94</sup> Tamtéž.

<sup>95</sup> Viz § 2952 obč. zák.

<sup>96</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 3.

<sup>97</sup> Tamtéž.

<sup>98</sup> JIRSA, Jaromír. § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš. *Občanský zákoník – Komentář s judikaturou - Svazek XIII – Závazky z deliktů a z jiných právních důvodů (§ 2894–3014)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS® [cit. 16.06.2024].

nemovitosti prováděním stavebních prací.<sup>99</sup> Obdobným institutem, kterým se lze bránit potenciálnímu vzniku škody na nemovité věci, je návrh na nařízení předběžného opatření dle § 76 odst. 1 písm. e) o. s. ř.<sup>100</sup> Tímto opatřením by mohlo být uloženo povinnému, aby se zdržel činnosti, která ohrožuje předmětnou nemovitou věc.<sup>101</sup>

Škodou na nemovité věci rozumíme snížení její hodnoty, nebo takové poškození, při kterém si oprava, tedy uvedení věci do předešlého stavu, vyžádá vynaložení určitých nákladů.<sup>102</sup> Osobou poškozenou je dle názoru Martina Paška pouze vlastník nemovité věci, protože bylo zasaženo do jeho majetkové sféry.<sup>103</sup> Nárok na náhradu škody by tedy, s ohledem na výše uvedené, neměl detentor nemovité věci (tím je například nájemce či vypůjčitel nemovité věci), který sice nemovitou věc užívá, ale chybí mu vůle mít ji pro sebe.<sup>104</sup> Jiný názor naopak zastává Jaromír Jirsa, který uvádí, že účelem úpravy škody na nemovité věci je ochránit nejen vlastníka, ale také nájemce dané nemovitosti.<sup>105</sup> Aktivně legitimován k podání žaloby by tedy v takovém případě mohl být i nájemce nemovitosti, tj. nevlastník.<sup>106</sup> Osobně se také spíše kloním k Jirsovým závěrům. Představme si například situaci, kdy nájemce byt podnajme další osobě (pokud nájemce v bytě trvale bydlí, nepotřebuje k tomu ani souhlas pronajímatele – jedná se ovšem o zvláštní úpravu, týkající se nájmu bytu a domu) a na této nemovitosti vznikne škoda, způsobí to majetkovou ztrátu nejen pronajímateli, který inkasuje za pronájem nemovitosti, ale rovněž nájemci, který zase těží z podnájmu.<sup>107</sup> V uvedeném případě by tedy byl aktivně legitimován vlastník (pronajímatel), ale i nevlastník (nájemce).<sup>108</sup>

Dalším obdobným příkladem, který si typicky můžeme představit, je pacht. V případě pachtu dochází jak k užívání dané věci, tak k jejímu požívání. Pachtýř se pachtovní smlouvou zavazuje za uvedené platit propachtovateli pachtovné, případně se může zavázat, že mu poskytne poměrnou část z výnosu věci.<sup>109</sup> Pachtýř, jak plyne

---

<sup>99</sup> Tamtéž.

<sup>100</sup> Tamtéž.

<sup>101</sup> Tamtéž.

<sup>102</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 8.

<sup>103</sup> Tamtéž.

<sup>104</sup> Tamtéž, marg. č. 9.

<sup>105</sup> JIRSA, § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš, 2018, op. cit. [cit. 14.04.2024].

<sup>106</sup> Tamtéž.

<sup>107</sup> Tamtéž.

<sup>108</sup> Tamtéž.

<sup>109</sup> Viz § 2332 odst. 1 obč. zák.

z díkce § 2334 obč. zák., rovněž může dále propachtovat (podpachtovat) předmětnou věc někomu dalšímu, potřebuje k tomu, ale předchozí souhlas propachtovatele. Podpachtýř může danou věc dále podpachtovat, zákonná úprava tomuto jednání nebrání, samozřejmě by ale v takovém případě byl nutný souhlas nadřazených propachtovatelů, řetězení podpachtů tedy zákonem zakázáno není.<sup>110</sup> Pokud by došlo ke škodě na nemovité věci, která je předmětem pachtu, mohla by vzniknout škoda jak propachtovateli, tak pachtýři, případně podpachtýři (v případě, že by došlo k řetězení podpachtů), aktivně legitimován k podání žaloby by tedy v takovém případě mohl být kdokoliv z daného řetězce.

Jinou zajímavou situací, která by mohla nastat, je případ, kdy by došlo k poškození bytu, ke kterému by byla zřízena služebnost bytu dle § 1297 a násl. Pro úplnost uvádím, že uvedená služebnost je věcným právem k nemovité věci, a tedy věc nemovitá dle § 498 obč. zák. Bytem se ovšem nemyslí pouze bytová jednotka (definici toho, co všechno je dle občanského zákoníku bytem, nalezneme v § 2236 odst. 1 obč. zák.).<sup>111</sup> V případě, že by tedy došlo ke škodě na předmětném bytu, mohl by škodu požadovat jak vlastník daného bytu, tak osoba oprávněná ze služebnosti, aktivní legitimaci by tedy měli oba. K možnosti zřízení služebnosti bytu si dovoluji podotknout, že předmětná služebnost může být zřízená nejen jako služebnost užívací, ale rovněž jako služebnost požívací.<sup>112</sup> Oprávněný ze služebnosti by dle mého názoru mohl, v případě, že by byla zřízena služebnost bytu jako právo užívací, požadovat odškodnění za nemožnost obývat takový byt apod.

V případě, že by byla služebnost zřízena jako právo požívací, tedy by oprávněnému ze služebnosti bylo umožněno z bytu rovněž brát plody a užitky, mohl by se oprávněný domáhat náhrady škody za nemožnost takový byt pronajímat. Tento závěr můžeme dovodit rovněž z ustanovení § 1290 obč. zák. Z tohoto ustanovení totiž vyplývá, že poživatel musí snášet stavební práce, a to i pokud nejsou nutné, za podmínky, že nevznikne jeho právu újma, anebo pokud je dohodnuto, že bude škoda

---

<sup>110</sup> MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2334 [Nakládání vyžadující předchozí souhlas propachtovatele]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol., 2023, op. cit., marg. č. 3.

<sup>111</sup> HAVLÍK, David, SPÁČIL, Jiří. § 1297 [Obsah služebnosti bytu]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol., 2023, op. cit., marg. č. 2.

<sup>112</sup> POLIŠENSKÁ, Petra a kolektiv autorů Nejvyššího soudu. § 1297 [Služebnost bytu]. In: DAVID, Ondřej, JIRSA, Jaromír, JUŘÁTKOVÁ, Petra, KINDL, Milan, KINDL, Tomáš, KINDLOVÁ, Michaela, ŠÍMA, Alexander a kolektiv autorů. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou - Svazek IX - Věcná práva (§ 976-1474)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS® [cit. 14.04.2024].

oprávněnému nahrazena.<sup>113</sup> Pokud by tedy dohoda o náhradě škody uzavřena nebyla a oprávněný by tyto práce přesto trpěl a následně by došlo ke vzniku škody, mohl by se dle mého názoru domáhat náhrady škody (stejně jako vlastník bytu) po osobě odpovědné za škodu na nemovité věci.

Samozřejmě služebnost bytu nemusí být jediným případem, kdy dojde ke škodě na nemovité věci. Další takovou služebností může být například služebnost opory cizí stavby dle § 1269 obč. zák. V případě, že by došlo k poškození zdi, která podpírá dům oprávněného ze služebnosti, mohl by po škůdci požadovat úhradu způsobené škody jak oprávněný ze služebnosti, tak povinný jakožto vlastník nemovité věci (zeď je součástí pozemku na základě zásady superficies solo cedit).

Dalším příkladem služebnosti, které by se mohla týkat odpovědnost za škodu na nemovité věci, je služebnost inženýrské sítě dle § 1267 obč. zák. Inženýrská síť je tzv. liniovou stavbou dle § 509 obč. zák. Pokud by došlo ke škodě na pozemku, který je touto služebností zatížen a v důsledku toho by došlo k ovlivnění této služebnosti, mohla by se osoba oprávněná ze služebnosti domáhat, stejně jako vlastník tohoto pozemku, náhrady vzniklé škody po osobě odpovědné za škodu na této věci nemovité.

V případě, že by došlo na nemovité věci k takové škodě, že by v jejím důsledku došlo k zániku služebnosti trvalou změnou dle § 1299 obč. zák. a povinný musel oprávněnému z této služebnosti poskytnout přiměřenou náhradu, mohl by se rovněž dle mého názoru obrátit na škůdce, který uvedenou škodu způsobil.

Způsobením škody na nemovité věci by mohl být ovlivněn také výměnek, který je upraven v § 2707 a násl. občanského zákoníku. Z díkce § 2711 tohoto zákona totiž vyplývá, že v případě, že dojde ke zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, má osoba zavázaná z výměnku opatřit výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.<sup>114</sup> Osoba z výměnku zavázaná by v uvedeném případě mohla požadovat nejen náhradu za škodu způsobenou na nemovité věci, ale také náklady, které bude muset vynaložit na opatření nového bydlení pro výměnkáře.

Mezi nemovité věci patří, jak jsem již uvedl v jedné z předchozích podkapitol, rovněž právo stavby. Stavba vyhovující právu stavby je součástí tohoto práva, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.<sup>115</sup> Práva stavebníka upravuje § 1250

---

<sup>113</sup> HAVLÍK, SPÁČIL, 2023, op. cit., § 1290 [Stavební práce nikoliv nutné], marg. č. 3.

<sup>114</sup> Viz § 2711 obč. zák.

<sup>115</sup> Viz § 1242 obč. zák.

občanského zákoníku. Stavebník má v případě stavby vyhovující právu stavby stejná práva jako vlastník, v případě, že se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, výjimkou by bylo, pokud by bylo ujednáno něco jiného.<sup>116</sup> Pokud by tedy došlo při provádění prací ke škodě na nemovité věci oprávněného z práva stavby, mohl by se tento obrátit na škůdce s požadavkem na její náhradu.

Dalším zajímavým příkladem, který si dovoluji uvést, je nutnost přiměřeného doplnění zajištění dle § 2017 obč. zák. V případě, že by jistota ztratila na ceně takovým způsobem, že by se zajištění stalo nedostatečným, mohl by věřitel žádat od dlužníka, aby zajištění přiměřeně doplnil.<sup>117</sup> Pokud by uvedené dlužník neučinil, stala by se splatnou ta část pohledávky, která by nebyla zajištěna.<sup>118</sup> Dlužník by tedy po osobě, která způsobila škodu na nemovité věci, která je předmětem zajištění, mohl požadovat, aby toto zajištění přiměřeně doplnila.

Škůdce a poškozený si mohou sjednat podmínky odpovědnosti za škodu na nemovité věci odlišně od ustanovení § 2926 obč. zák., ovšem nesmí dojít k překročení zákazů stanovených v § 2898 obč. zák.<sup>119</sup> Nebude se tedy přihlížet k ujednáním, které předem vylučují nebo omezují povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, rovněž se nebude přihlížet k ujednání, které předem vylučuje nebo omezuje právo slabší strany na náhradu jakékoli újmy.<sup>120</sup> Práva na náhradu by ani nebylo možné se platně vzdát.<sup>121</sup> Pokud by tedy škodu způsobil například podnikatel při své činnosti, a to i pokud by vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, nepřihlíželo by se k ujednání, které by vylučovalo nebo omezovalo právo poškozeného na náhradu újmy.

Ovšem pokud by již ke škodě došlo, mohl by si poškozený se škůdcem sjednat, že právo na náhradu újmy nepožaduje.<sup>122</sup> Takovým ujednáním by byla dohoda o zániku závazku dle § 1981 obč. zák nebo o prominutí dluhu dle § 1995 a násl. obč. zák.<sup>123</sup> Přestože by si tedy strany mohly sjednat, že poškozený nebude po škůdci ničeho

---

<sup>116</sup> Viz § 1250 obč. zák.

<sup>117</sup> Viz § 2017 obč. zák.

<sup>118</sup> Tamtéž.

<sup>119</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 10.

<sup>120</sup> Viz § 2898 věta první obč. zák.

<sup>121</sup> Viz § 2898 věta druhá obč. zák.

<sup>122</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2898 [Výluky z možnosti vyloučení, omezení a vzdání se náhrady újmy], marg. č. 6.

<sup>123</sup> Tamtéž.

požadovat, platí zde rovněž omezení týkající se smluvní volnosti (§ 1 odst. 2, § 3 odst. 2 písm. c), apod.<sup>124</sup> Dřívější občanský zákoník č. 40/1964 zakazoval možnost vzdát se předem budoucího práva a to v § 574 odst. 2.<sup>125</sup> Možnost vzdát se práva na náhradu škody před porušením povinnosti připouštěl pouze obchodní zákoník v § 386 ve znění účinném od 1. 1. 2012 a to jen ve vztazích, které upravoval, a navíc za podmínky, že škoda nebyla způsobena úmyslně.<sup>126</sup>

Možností vzdání se práva na náhradu škody se zabýval rovněž Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 11. 8. 2022, sp. zn. 6 Cmo 264/2021.<sup>127</sup> Uvedený soud se v tomto rozhodnutí zabíral mj. problematikou vzdání se náhrady újmy v případě obchodní korporace. S odkazem na to, že doktrína není v tomto směru jednotná, jelikož Štenglová a Havel jsou toho názoru, že není zásadně možné se smlouvou o vypořádání újmy zcela vzdát náhrady újmy, a to i vzhledem k tomu, že důsledek újmy může poškozovat nejen korporaci jako takovou a její společníky, ale také věřitele.<sup>128</sup> Naproti tomu Dědič a Lasák tuto možnost připouštějí, nutné by ovšem samozřejmě bylo zkoumat, zda dohoda není neplatná pro zjevný rozpor s dobrými mravy nebo zneužití práva.<sup>129</sup> Vrchní soud se přiklonil k argumentaci Dědiče s Lasákem s odkazem na zásady podstatné pro soukromé právo, a to především na zásadu, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny, a žalobu zamítl.

Odpovědnou za škodu na nemovité věci není samozřejmě jen fyzická osoba, odpovědnou je rovněž osoba právnická, a to nejen právnická osoba práva soukromého, nýbrž i práva veřejného (tj. obce, kraje, stát).<sup>130</sup>

---

<sup>124</sup> Tamtéž.

<sup>125</sup> BEZOUŠKA, Petr. § 2898 [Limity ujednání o omezení povinnosti k náhradě újmy]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1506, marg. č. 3.

<sup>126</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2898 [Výluky z možnosti vyloučení, omezení a vzdání se náhrady újmy], marg. č. 10.

<sup>127</sup> Tamtéž, marg. č. 6.

<sup>128</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil. § 53 [Porušení péče řádného hospodáře, smlouva o vypořádání újmy]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 182, marg. č. 3.

<sup>129</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan. § 53 [Porušení péče řádného hospodáře, smlouva o vypořádání újmy s obchodní korporací]. In: LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk, SKÁLOVÁ, Jana a kol. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 394–400.

<sup>130</sup> ELISCHER, David. Co lze přičítat právnickým osobám z titulu objektivní odpovědnosti. In: BERAN, Karel, ČECH, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ELISCHER, David, HRÁDEK, Jiří, JANEČEK, Václav, KÜHN, Zdeněk, NOVOTNÁ KRTOUŠOVÁ, Lucie, ONDŘEJEK, Pavel. *Právní jednání a odpovědnost právnických osob po rekonstrukci českého soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 164.

Dle Lovětínského není zřejmé, proč je tato činnost provádění či zajišťování prací na nemovité věci tak nebezpečná, že při ní nelze zabránit vzniku závažné škody ani při vynaložení náležité péče.<sup>131</sup> Lovětínský mj. došel k závěru, že by bylo vhodné uvedenou skutkovou podstatu *de lege ferenda* zcela odstranit a náhradu škody způsobené touto činností regulovat prostřednictvím jiných skutkových podstat, jako příklad dává především možnost její úpravy prostřednictvím odpovědnosti za provozní činnost nebo za provoz zvláště nebezpečný v závislosti na nebezpečnosti konkrétních aktivit.<sup>132</sup> S tímto názorem se ztotožňuji, neboť dle mého názoru není zřejmý úmysl zákonodárce, proč si vybral právě škodu na nemovité věci jako tak nebezpečnou, že v jejím případě není možné zabránit vzniku škody i při vynaložení nezbytné péče, když i v případě provozu zvláště nebezpečného tato možnost existuje.

#### **1.4. Liberace v případě způsobení škody na nemovité věci**

Jak již bylo v této práci dříve vymezeno, odpovědnost za škodu na nemovité věci je odpovědností objektivní. V § 2926 obč. zák. není zakotvena ani možnost liberace, jedná se tedy o odpovědnost absolutní objektivní, tj. bez možnosti liberace. Otázkou ovšem je, zda možnost liberace nebyla do § 2926 obč. zák. zakotvena úmyslně, či zda pouze došlo k opomenutí zákonodárce. Domnívám se nicméně, že k opomenutí zákonodárcem nedošlo, neboť v ustanovení § 420a zákona č. 40/1964 Sb., ze kterého současná úprava škody na nemovité věci vychází, možnost liberace vymezena v odstavci třetím je. Ani historickým výkladem tedy není možné dojít k tomu, co zákonodárce vedlo k přijetí současné úpravy. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že je mnohem pravděpodobnější, že zákonodárce možnost liberace nezakotvil úmyslně, ovšem bohužel ani důvodová zpráva k současnému občanskému zákoníku se nezmiňuje, co jej k tomu vedlo.

Je především zvláštní, že zákonodárce neumožnil liberaci právě u této odpovědnosti, když u jiných, vážnějších druhů odpovědnosti za škodu tato možnost zakotvena je (např. škoda způsobená provozem zvláště nebezpečným). Aby tedy mohl škůdce být ve sporu s poškozeným úspěšný a nemusel poškozenému ničeho hradit, musel by prokázat, že škoda na nemovitosti vůbec nevznikla, anebo vznikla, ale nikoliv

---

<sup>131</sup> LOVĚTÍNSKÝ, Vojtěch. 2.6.1 Zvláštní nebezpečnost a předpoklady. In: LOVĚTÍNSKÝ, Vojtěch. *Objektivní odpovědnost v českém deliktním právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 109.

<sup>132</sup> Tamtéž, s. 110.

v příčinné souvislosti s pracemi škůdceem zajišťovanými.<sup>133</sup> Možnost zprostit se odpovědnosti je dle uvedeného závěru možné pouze v případě, že zde chybí příčinná souvislost mezi pracemi a škodlivým následkem. Otázce, zda je odpovědnost za škodu na nemovité věci odpovědností absolutní objektivní, či zda existuje možnost se liberovat, se věnoval rovněž Nejvyšší soud, nicméně došel rovněž k závěru, že se jedná o odpovědnost absolutní (k tomu viz podkapitola 2.6. této práce).<sup>134 135</sup>

V případě posuzování současné úpravy tedy můžeme konstatovat, že se jedná o absolutní objektivní odpovědnost, kdy k jejímu vzniku postačuje škodní událost, vznik škody a příčinná souvislost mezi těmito skutečnostmi, není třeba zavinění ani porušení právní povinnosti, kdy již z předmětného ustanovení vyplývá, že škoda může vzniknout jako následek dovolené činnosti škůdce.<sup>136</sup>

Dle mého názoru byla možnost liberace ve starém občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. vhodnější variantou než úprava současná bez této možnosti, jelikož trestat někoho za to, že nezabránil škodě i přes veškerou snahu a přesto, že udělal vše, co po něm bylo možné spravedlivě požadovat, je dle mého názoru špatným postupem a bylo by vhodnější, pokud by zákonodárce ustanovení § 2926 o tuto možnost doplnil.

Existuje ovšem možnost, aby soud náhradu škody přiměřeně snížil, a to v případě existence důvodů zvláště zřetele hodných, ovšem nikoli, pokud škodu způsobí ten, kdo se hlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého stavu nebo povolání, porušením odborné péče.<sup>137</sup> Soud by samozřejmě přihlédl k osobním a majetkovým poměrům škůdce i k poměrům poškozeného, jelikož ustanovení § 2953 odst. 1 obč. zák. stanovuje, že soud má vzít zřetel na to, jak ke škodě došlo.<sup>138</sup>

Dle názoru Martina Pelikána ovšem není možné si smluvně ujednat, že se vylučuje užití § 2953 obč. zák., jinak řečeno, je tedy vyloučeno si sjednat, že možnost snížení výše náhrady škody z důvodů zvláštního zřetele hodných nebude přicházet

---

<sup>133</sup> JIRSA, § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš, 2018, op. cit. [cit. 16.06.2024].

<sup>134</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 1.

<sup>135</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3704/2021.

<sup>136</sup> ELISCHER, 2018, op. cit., s. 165.

<sup>137</sup> Viz § 2953 odst. 1 a 2 obč. zák.

<sup>138</sup> Viz § 2953 odst. 1 obč. zák.



v úvahu, dle jeho názoru by totiž takové ujednání bylo v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.<sup>139</sup>

Pokud by tedy došlo ke škodě na nemovité věci a vznikla by povinnost tuto škodu nahradit dle § 2926 obč. zák., bylo by dle mého názoru možné, aby soud náhradu s odkazem na ustanovení § 2953 obč. zák. přiměřeně snížil, a to především tehdy, pokud by ke škodě došlo na základě tzv. vyšší moci, tedy v případě, že by škůdce vynaložil veškerou péči, kterou by po něm šlo rozumně požadovat, a přesto by ke škodě došlo. Pokud není možné se liberovat, bylo by s ohledem na výše uvedené, dle mého názoru spravedlivé, aby soud náhradu škody alespoň přiměřeně snížil, jelikož existence důvodů zvláště zřetele hodných by v takovém případě byla naplněna. Soud by samozřejmě nepřihlížel pouze k tomu, zda škůdce vynaložil náležitou péči, ale rovněž by přihlížel k dalším hlediskům uvedeným v § 2953 obč. zák. Jak je již ze znění tohoto ustanovení zřejmé, nejedná se o výčet taxativní, nýbrž demonstrativní, soud by proto mohl přihlídnout i k dalším kritériím, která zde nejsou zmíněna.<sup>140</sup>

Způsobenou škodu by v případě existence důvodů zvláště zřetele hodných bylo možné přiměřeně snížit i pokud by škůdcem byla právnická osoba, k tomuto závěru totiž došel Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2020, sp. zn. 25 Cdo 4393/2018).<sup>141</sup> V předmětném sporu se žalobce domáhal náhrady škody způsobené okusem sazenic lesních dřevin zvěří na pozemku, se kterým žalobci přísluší právo hospodařit. Vlastníkem uvedeného pozemku byl stát. Odvolací soud náhradu škody moderoval mj. s ohledem na to, že poškozeným nebyla přijatá žádná opatření k předcházení takovým škodám a že nebyla provedena účinná ochrana vysazovaných rostlin, aby nedošlo k jejich okusu zvěří. Nejvyšší soud poukazyval především na to, že smyslem moderačního práva je především odstranění tvrdosti dopadu povinnosti k náhradě škody do poměrů osoby, která za ni odpovídá. Vyřkl tedy, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných snížit přiměřeně náhradu škody podle § 2953 odst. 1 obč. zák. i v případě, že škůdcem je právnická osoba. Ustanovení § 2953 obč. zák. se dle tohoto rozhodnutí, s ohledem na systematický a teleologický výklad, uplatní ohledně všech tzv. odpovědnostních typů, neboť nelze z ničeho dovodit,

---

<sup>139</sup> PELIKÁN, Martin. *Limity náhrady újmy podle občanského zákoníku*. RaP - Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer), 2014, č. 11, s. 6.

<sup>140</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2953 [Snížení náhrady], marg. č. 7.

<sup>141</sup> Tamtéž, marg. č. 5.

že by se mělo týkat jen některého z nich. Lze tedy dojít k závěru, že ustanovení tohoto paragrafu je možné vztáhnout rovněž na případ odpovědnosti za škodu na nemovité věci.

Vzhledem k tomu, že je tedy umožněno náhradu škody v případě škody na nemovité věci za určitých okolností snížit, považuji ale za nezbytné doplnit, že v případě, že by došlo k výraznému snížení náhrady škody, měl by soud, a to i dle názoru Petra Vojtka, přihlédnout minimálně ke všem zákonem výslovně formulovaným kritériím.<sup>142</sup> Soud by samozřejmě musel úvahu, proč k takovému snížení došlo, náležitě zdůvodnit, aby naplnil požadavek § 13 obč. zák., dle kterého mají být právní případy shodné v podstatných znacích rozhodovány stejně.<sup>143</sup>

## **1.5. Odpovědnost za škodu na nemovité věci způsobená podnikatelem a osobou nepodnikající**

Nejprve považuji za nezbytné vymezit osobu podnikatele. Podnikatelem je ten, kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.<sup>144</sup> Za podnikatele se dále považuje osoba zapsaná v obchodním rejstříku.<sup>145</sup> Pro podnikatele rovněž platí domněnka, že je jím osoba, která má k podnikání živnostenské nebo jiné oprávnění podle jiného zákona.<sup>146</sup> Pro úplnost uvádím, že za podnikatele může být v určitých případech považována také osoba naplňující podmínky v § 420 odst. 2 obč. zák.

Ustanovení § 2926 upravující škodu na nemovité věci nečiní žádný rozdíl mezi podnikatelem a osobou nepodnikající. Není ani vymezen žádný rozdíl v možnosti liberace, platí tedy, že jak podnikateli, tak osobě nepodnikající, není umožněno se v případě vzniku škody liberovat.

Rozdíl v přístupu k podnikateli a osobě nepodnikající by byl činěn v případě možnosti snížení náhrady škody, ke snížení této náhrady totiž nedojde, pokud škodu způsobí ten, kdo se hlásil k odbornému výkonu jako příslušník určitého stavu nebo

---

<sup>142</sup> VOJTEK, 2021, op. cit., § 2953 [Snížení náhrady].

<sup>143</sup> Tamtéž.

<sup>144</sup> Viz § 420 odst. 1 obč. zák.

<sup>145</sup> Viz § 421 odst. 1 věta první obč. zák.

<sup>146</sup> Viz 421 odst. 2 obč. zák.

povolání, porušením odborné péče.<sup>147</sup> Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku má být moderační pravomoc připuštěna, jen pokud je škůdcem fyzická osoba a pokud nezpůsobila škodu úmyslně,<sup>148</sup> nicméně jak jsem již v předchozí podkapitole uvedl, Nejvyšší soud ve své judikatuře došel k tomu, že soud může náhradu škody přiměřeně snížit i pokud je škůdcem právnická osoba.<sup>149</sup>

Úpravu odborné péče nalezneme v § 5 obč. zák. který zakládá domněnku že ten, „kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, tím dává najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena a pokud tato osoba jedná bez této odborné péče, jde to k její tíži“.<sup>150</sup> Od podnikatele je tedy požadována vyšší míra znalostí v oboru jeho podnikání, od nepodnikatele se naproti tomu očekává, že bude jednat s běžnou péčí a opatrností. Pro podnikatele tedy bude samozřejmě složitější prokázat, že učinil vše, co je po něm jakožto po odborníkovi požadováno, aby ke škodě nedošlo. Osoba nepodnikající bude muset prokázat, že jednala s běžnou péčí a že učinila vše, co po ní jakožto po osobě, která není zběhlá v příslušné oblasti, můžeme požadovat.

## **1.6. Škoda na nemovité věci v pojetí rozhodnutí Nejvyššího soudu a soudů nižšího stupně**

Jelikož se problematice škody na nemovité věci ve svých nálezech samozřejmě věnoval Nejvyšší soud a soudy nižšího stupně, považuji za nezbytné v této podkapitole přiblížit nejdůležitější judikaturu a z ní vyplývající závěry. Tyto nejdůležitější rozsudky a usnesení jsem se pro přehlednost rozhodl blíže rozebrat až v závěru kapitoly, a to z důvodu, že uvedená judikatura zasahuje do vícero dřívějších podkapitol.

Nejvyšší soud se například zabýval vymezením odpovědnosti za tuto škodu. Že se jedná o odpovědnost objektivní je zřejmé, uvedený soud se ovšem zaobíral především otázkou možnosti liberace. Ve svém rozsudku ze dne 19. 8. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3704/2021 řešil spor mezi žalobkyní, společností KREDIT CENTRUM s. r. o, a žalovanou, společností ALGON, a. s. Při demolici budovy, která byla ve vlastnictví

---

<sup>147</sup> Viz § 2953 odst. 2 obč. zák.

<sup>148</sup> Viz Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>149</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2953 [Snížení náhrady], marg. č. 5.

<sup>150</sup> Viz § 5 odst. 1 obč. zák.

žalované, zaměstnanec této společnosti bagrem poškodil stavebně-technicky propojenou budovu strojovny malé vodní elektrárny ve vlastnictví žalobkyně tak, že způsobil popraskání obvodového zdiva, poškodil dveře, omítky a rozvody vedené ve zdivu a do strojovny nahnul větší množství suti a nečistot. Vodní elektrárna musela být za účelem vyčištění a oprav strojního zařízení odbornou firmou odstavena z provozu po dobu zhruba čtyř měsíců. V řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná jakýmkoliv způsobem vyrozuměla žalobkyni o potřebě přerušit provoz elektrárny či učinit jiná opatření v souvislosti s postupem demoličních prací.

Soud prvního stupně došel k závěru, že žalovaná bude odpovídat za škodu způsobenou provozní činností dle § 2924 obč. zák. Odvolací soud naopak došel k závěru, že žalovaná bude odpovědná za škodu na nemovité věci dle § 2926 obč. zák., u které je možnost liberace vyloučena. Žalovaná proti rozsudku odvolacího soudu podala dovolání, kterým se domáhala vyřešení otázek, které dle ní buď Nejvyšším soudem nebyly řešeny vůbec, nebo při kterých se odvolací soud odchýlil od rozhodovací praxe. Dovolávala se především vymezení těchto otázek: 1. zda soud posoudil správně daný případ podle § 2926 o. z. jako škodu na nemovité věci, namísto podle § 2924 obč. zák., 2. zda § 2926 obč. zák. představuje objektivní odpovědnost bez možnosti liberace, 3. zda byly dostatečně prokázány konkrétní příčiny vzniku škody, 4. spoluzpůsobení škody ze strany žalobkyně – žalovaná namítala, že žalobkyně porušila obecnou prevenční povinnost, čímž se odvolací soud vůbec nezabýval.

Nejvyšší soud uvedl, že určitou odlišnost od provozních činností můžeme vidět v tom, že *„provádění či zajištění prací nemusí mít nutně charakter provozní činnosti ve smyslu a za všech podmínek § 2924 obč. zák., ale že může mít i méně technickou povahu nebo může jít i o neziskovou nebo jednorázovou činnost“*.<sup>151</sup> Prováděnými pracemi budou dle Nejvyššího soudu nejčastěji stavební práce na sousední nemovité věci.<sup>152</sup> Dle názoru Nejvyššího soudu se v případě absence vymezení možnosti liberace *„nejedná o legislativní nedopatření ani o mezeru v zákoně, nýbrž jde o čitelnou vůli zákonodárce, která odpovídá smyslu a účelu úpravy objektivních typů odpovědnosti“*, je tedy nutné dojít k závěru, že liberace je umožněna jen tam, kde ji zákon výslovně zakotvuje a kde definuje okolnosti, které odpovědnost škůdce vylučují, odpovědnost za škodu na nemovité věci je tedy absolutní, tj. bez možnosti liberace.

<sup>151</sup> BEZOUŠKA, 2014, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], s. 1610, marg. č. 5.

<sup>152</sup> Tamtéž.

Dále Nejvyšší soud došel k závěru, že se v uvedeném případě nejedná o škodu z provozní činnosti dle § 2924 obč. zák., ale o škodu na nemovité věci dle § 2926 obč. zák. Odpovědnost za škodu z provozní činnosti dle dovolacího soudu totiž nelze považovat za speciální úpravu, která by jen pro určitý mechanismus vzniku újmy vylučovala použití § 2926 obč. zák., pokud jsou splněny v něm uvedené znaky. Třetí a čtvrtou otázkou se Nejvyšší soud nezabýval s odkazem na to, že neobsahují žádný dovolací důvod, jelikož k hodnocení důkazů odvolacím soudem došlo na základě zásady volného hodnocení důkazů, odvolací soud tedy k uvedenému závěru došel na základě provedených důkazů, nikoliv nepodloženou úvahou.

Nejvyšší soud tedy v tomto rozhodnutí došel, v případě posuzování možnosti liberace, ke stejnému závěru jako komentářová literatura, lze tedy uzavřít, že pokud nedojde ke změně právního názoru v rozhodovací praxi tohoto soudu, či k doplnění ustanovení upravujících škodu na nemovité věci, bude nutné na odpovědnost za tuto škodu pohlížet jako na absolutní objektivní, tj. bez možnosti se liberovat.

Neméně zajímavým rozhodnutím je jen o málo starší rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. 25 Cdo 233/2022, na který předchodí judikát dokonce odkazoval. V předmětném sporu se žalobce domáhal náhrady škody uvedením v předešlý stav, v případě, že by toto nebylo možné, náhrady škody v penězích za škodu vzniklou poškozením plotu a zdi na jeho pozemku, která oddělovala sousední pozemek. Na tento pozemek žalovaná navršila při výstavbě sousedních domů zeminu do výšky 175 cm, tedy do výšky plotu, v důsledku čehož došlo k popraskání zdi.

Okresní soud tento spor uzavřel s tím, že plot neměl snést zatížení zeminou ze strany žalované a došlo tedy k porušení povinnosti dle § 2926 obč. zák., a že v dalším řízení bude provedeno dokazování ke stanovení částky na náhradu škody.

Odvolací soud rozsudek soudu prvostupňového potvrdil a doplnil, že odpovědnost dle § 2926 obč. zák. nedopadá jen na případy, kdy škoda vznikla bezprostředně při provozní činnosti škůdce, ale na všechny případy, kdy škoda na nemovitosti byla vyvolána provozní činností škůdce. Žalovaná následně podala dovolání k Nejvyššímu soudu s argumentací, že nemělo dojít k užití § 2926 obč. zák. na předmětný spor, jelikož ke způsobení škody došlo až se značným odstupem a z jazykového výkladu daného ustanovení dle ní vyplývá, že se jedná pouze o právě probíhající provozní činnosti, nikoli o již ukončený děj.

Nejvyšší soud uvedl, s odkazem na komentářovou literaturu<sup>153 154</sup>, že „není důvod dovozovat zde podmínku zavinění, jelikož tato úprava jednoznačně navazuje na obecné východisko založené ustanovením § 2895 obč. zák.“ a dále uvedl, že obdobné ustanovení jako současný občanský zákoník obsahoval i ten starý (zákon č. 40/1964 Sb.) ve svém § 420a odst. 1 písm. c, který stanovoval, že škoda je způsobena provozní činností, je-li způsobena oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti. Pouhou jazykovou změnou slovesného vidu nedokonavého na dokonavý tedy dle dovolacího soudu neměl zákonodárce v úmyslu změnit koncepci objektivní odpovědnosti za škodu způsobenou na sousední nemovitosti provozní činností a omezit ji pouze na škodu, která se projeví právě během provozní činnosti. Odpovědnost za škodu na nemovité věci tedy, dle Nejvyššího soudu, dopadá i na případy, kdy škoda na nemovitosti byla vyvolána činností škůdce, a projevila se až s časovým odstupem, dovolání žalované tedy zamítl.

Již dříve v jedné z předchozích podkapitol jsem uvedl, že mezi nemovité věci můžeme zařadit téměř vždy liniové stavby.

Zda kabelová síť elektronických komunikací spadá pod pojem liniové stavby a zda je zároveň věcí nemovitou, se mj. zabýval Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 27. 2. 2023, sp. zn. 25 Cdo 627/2022. V tomto sporu se žalobkyně domáhala náhrady škody za poškození své sítě elektronických komunikací vedoucí pod pozemky, na nichž se práce prováděly. Ke škodě došlo při výkopových pracích, které byly prováděny buldozerem, na uvedeném pozemku.

Prvostupňový soud posuzoval předmětný spor z hlediska odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností podle § 2924 obč. zák. a došel k závěru, že jsou naplněny liberační důvody spočívající v tom, že žalovaná si počínala náležitě obezřetně tím, že opakovaně ověřovala, zda nemůže být způsobena škoda na sítích či jiném vedení, a opakovaně byla ujištěna, že v místě žádné kabely nevedou. Kabely byly rovněž uloženy v nedostatečné hloubce, což bylo v rozporu s normami. Žalovaná společnost se

---

<sup>153</sup> Viz BEZOUŠKA, 2014, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], s. 1610, marg. č. 1–3.

<sup>154</sup> „Shodně např. Pašek in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 3057; obdobně též Melzer in Melzer, F., Tégel, P. a kol., *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek IX.* Praha: Leges, 2018, s. 513, který hovoří o tzv. odpovědnosti za ohrožení.“

tedy dle názoru prvostupňového soudu nedopustila protiprávního jednání a za škodu tak odpovědná nebyla.

Odvolací soud naproti tomu došel k závěru, že má žalovaná povinnost nahradit žalobkyni škodu podle § 2926 obč. zák., a to z důvodu, že kabely uložené pod povrchem pozemku tvořící součást sítě elektronických komunikací, tedy druh inženýrské sítě, mají povahu nemovité věci. Kabely, dle názoru odvolacího soudu, sice byly uloženy v menší než předepsané hloubce, ovšem nikoli blízko povrchu pozemku, došel tedy k závěru, že tyto okolnosti se na vzniku škody podílely jen zanedbatelně. Toto rozhodnutí napadla žalovaná dovoláním, ve kterém se domáhala toho, že je nutné autoritativně stanovit způsob posuzování, zda se v případě jakékoliv inženýrské sítě jedná o věc movitou nebo nemovitou. Dle žalované nebyl zkoumán způsob vedení uvedené inženýrské sítě a nebylo zjištěno, že by komunikační kabely nebylo možné např. vyjmout ze země a přenést je o několik metrů dále. Dovolatelka s odkazem na to, že je absurdní, aby se jednalo o nemovitou věc za situace, kdy pracovník jednoduše vezme vykopaný kabel do rukou a pohodí jej o několik metrů dále, aby nepřekážel. Dovolatelka napadla rovněž závěr odvolacího soudu, že inženýrská síť a kabel sítě elektronických komunikací je jedna a tatáž věc.

Dovolací soud v projednávané věci dále přisvědčil názoru soudu odvolacího, dle jehož názoru je síť elektronických komunikací věcí nemovitou, což opřel o úpravu zákona o elektronických komunikacích, a uvedl, že „za současného stavu techniky a technologického vývoje lze v podstatě oddělit od zemského povrchu téměř jakoukoli věc, aniž by se poškodila“, rovněž se ztotožnil s odkazem odvolacího soudu na přestěhování kostela Nanebevzetí Panny Marie v Mostě. Pokud bychom totiž došli k opačnému závěru, byl by vyloučen smysl a účel věty druhé § 498 odst. 1 obč. zák. Dle názoru Nejvyššího soudu si lze jen ztěží představit, že by bylo možné fyzicky přenést síť elektronických komunikací, případně její část bez porušení podstaty. Nejvyšší soud tedy došel k závěru, že kabelová síť elektronických komunikací není součástí pozemku, je částí liniové stavby ve smyslu § 509 obč. zák., a nelze ji, ani její část, přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, jedná se tedy o věc nemovitou. Právo na vybudování inženýrské sítě na pozemku je zpravidla součástí práva služebnosti inženýrské sítě, vzhledem k tomu, že tato služebnost je věcným právem, jedná se dle § 498 odst. 1 obč. zák. o věc nemovitou. Nejvyšší soud se v projednávané věci tedy

ztotožnil s názorem odvolacího soudu, jak v případě nemožnosti liberace, tak že poškození sítě elektronických komunikací výkopovými pracemi za pomoci buldozeru je škodou na nemovité věci dle § 2926, dovolání žalované tedy bylo zamítnuto.

Uvedený soud se v tomto rozsudku zaobíral také možnostmi liberace v případě škody na nemovité věci. Nejvyšší soud se ohledně nemožnosti liberace v případě předmětné škody odkázal na předchozí dva výše uvedené judikáty a ztotožnil se tak s jejich názorem na tuto problematiku, což svědčí o konstantnosti judikatury tohoto soudu.

Za nezbytné považuji uvést také závěr, ke kterému došel Nejvyšší soud ve svém usnesení ze 17. 1. 2013, sp. zn. 25 Cdo 3636/2012. Obecná způsobilost stavebních prací vyvolat škodlivé účinky na přilehlých nemovitostech je dle Nejvyššího soudu sice notorií, nicméně v soudním sporu musí být vždy spolehlivě prokázány konkrétní příčiny vzniku škody, za kterou žalobce požaduje náhradu. Komentář v soudních rozhledech k tomuto uvádí, že „v případě vlivu stavebních prací na přilehlé nemovitosti půjde především o otázku skutkovou ohledně prokázání stavu nemovitostí před zahájením stavebních prací, ale též o dokazování mechanismu a účinků vykonávaných činností“.<sup>155</sup>

Proti výše uvedenému usnesení byla dokonce podána ústavní stížnost, nicméně ta byla odmítnuta (usnesením Ústavního soudu z 20. 6. 2013, sp. zn. II. ÚS 1034/2013). Stěžovatelka uvedla, že škoda byla jednoznačně způsobena rozsáhlými pracemi žalované, které jsou samy o sobě důkazem o příčinné souvislosti se škodou, která jí kdysi vznikla. Ústavní soud uvedl, že stěžovatelka v ústavní stížnosti uvádí tytéž argumenty, se kterými se již obecné soudy vypořádaly a staví tak tento do role další odvolací instance, která mu ovšem nepřísluší, výklad jiných než ústavních předpisů a jejich aplikace při řešení konkrétních případů, jsou záležitostí obecných soudů. Obecné soudy, dle Ústavního soudu, svá rozhodnutí patřičně odůvodnily, uvedly, jaké skutečnosti mají za zjištěné, jakými úvahami se při rozhodování řídily a které předpisy aplikovaly. Ústavní soud tak pouze zjišťoval, zda hodnocení důkazů a z něj dovozené skutkové závěry nejsou výrazem zjevného faktického omylu či logického excesu, případně zda nejsou založeny na nedostatečném dokazování, k takovému závěru ovšem nedošel, ústavní stížnost tak odmítl.

---

<sup>155</sup> VOJTEK, Petr. *Obecná škodlivost stavebních prací*. Soudní rozhledy, 2015, č. 6, s. 210.



Pro ucelený názor na judikaturu týkající se škody na nemovité věci, považuji rovněž za nezbytné nahlédnout do rozhodnutí nižších soudů, tj. krajských a okresních, ohledně jejich pohledu na odpovědnost za tuto škodu.

V judikatuře soudů nižšího stupně například můžeme nalézt odpověď na otázku, zda v případě škody na nemovité věci bude možné, aby odpovídalo více osob společně a nerozdílně, například pokud způsobí předmětnou škodu společnost zajišťující práce a její subdodavatel. Společná odpovědnost více škůdců dle mého názoru samozřejmě možná je. K tomuto závěru došel rovněž Krajský soud v Brně – pobočka v Jihlavě ve svém rozsudku ze dne 2. 6. 2022, sp. zn. 72 Co 241/2021. V předmětném sporu došlo při výkopu kanalizace, narážením stavebního stroje, k poškození zídky. Žalovaná byla soudem prvního stupně uznána vinnou, jelikož se svým subdodavatelem, dle názoru tohoto soudu (který odkázal na § 2915 odst. 1 obč.zák., věta první před středníkem), odpovídá společně a nerozdílně, což znamená, že žalobce by se mohl obrátit na kteréhokoliv z těchto škůdců. Krajský soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. V odůvodnění, stejně jako Nejvyšší soud ve svých judikátech, mj. uvedl, že se jedná o odpovědnost absolutní bez možnosti liberace a potvrdil rovněž závěr okresního soudu, že za tuto škodu odpovídá jak žalovaná, tak subdodavatel, a to společně a nerozdílně. K vzájemnému vypořádání mezi žalovanou a subdodavatelem by následně mohlo dojít dle § 2916 obč. zák., nicméně to nemá na soudem projednávaný spor žádný účinek.

Přestože je pohled na odpovědnost za škodu na nemovité věci jednotný, kdy se jedná o odpovědnost objektivní bez možnosti liberace, ne vždy jsou soudy nižších stupňů této problematiky znalé, kdy například Okresní soud v Táboře dovodil (v rozsudku ze dne 19. 11. 2021, sp. zn. 24 C 358/2020), že odpovědnost za škodu na nemovité věci je odpovědností subjektivní a je tedy nezbytné zkoumat protiprávnost jednání žalované a její zavinění ve formě úmyslu či nedbalosti.

Tento závěr byl naštěstí napaden odvoláním a odvolací soud (Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře) již postupoval v souladu s rozhodnutími Nejvyššího soudu. S čím se naopak odvolací soud ztotožnil byl závěr soudu prvního stupně, že sítě elektronických komunikací jsou věcí nemovitou a dále se závěrem, že odpovědnost za škodu na nemovité věci je třeba posuzovat dle ustanovení § 2926 obč. zák. Dle názoru odvolacího soudu je nicméně možné za určitých okolností zkoumat míru zavinění na vzniku škody či jiné okolnosti na straně poškozeného, mající vliv na

vznik, popřípadě rozsah škody. Odvolací soud rozsudek okresního soudu potvrdil (rozsudkem ze dne 7. 6. 2022, sp. zn. 15 Co 115/2022) z důvodu, že došlo k nesprávnému uložení kabelů žalobkyní, které bylo zásadní pro vznik škody, bylo třeba jej tedy přičítat k tíži žalobkyně, nebyla označena přítomnost kabelů povrchovými značkami v místě jejich křížení s vodotečí, což byla rovněž okolnost rozhodující v neprospěch žalobkyně, závěr soudu prvního stupně o 100% zavinění na straně žalobkyně tudíž obstál. Výše uvedené nám tedy ukazuje, že se i soudy nižšího stupně ne vždy ztotožňují s pojetím odpovědnosti za škodu na nemovité věci tak, jak na ní nahlíží doktrína a judikatura vyššího stupně.

Ke škodě na nemovité věci se vyjádřil rovněž Krajský soud v Hradci Králové ve svém rozsudku ze dne 10. 2. 2022, sp. zn. 25 Co 250/2021, respektive potvrdil mezitimní rozsudek soudu prvostupňového v této věci (Okresního soudu v Semilech ze dne 23. 4. 2021, sp. zn. 90 C 36/2018). V uvedeném sporu došlo k pádu zdi při pracích žalované v těsné blízkosti zdi, při kterých žalovaná stávající zeď podhrabala a oslabila ji výkopem pod úroveň základové spáry pro účely zamýšlené výstavby nové opěrné zdi. Následkem pádu této zdi došlo ke škodě na provozní budově vlastněné žalobkyní. Uvedená zeď dle názoru okresního soudu plnila funkci jako rozhrada, avšak ve výlučném vlastnictví žalované. V tomto případě se užije ustanovení § 1026 věta první, druhá část obč. zák., dle kterého má žalovaná povinnost udržovat ji v dobrém stavu, tato povinnost je povinností zákonnou. Pokud tuto povinnost žalovaná porušila, je povinna k náhradě škody podle ust. § 2910 obč. zák. Okresní soud uvedl, že lze rovněž uvažovat i o kvalifikaci podle § 2926 obč. zák., jelikož ke vzniku škody došlo v důsledku prací žalované u předmětné zdi. Krajský soud mezitimní rozsudek potvrdil.

Okresní soud, jak jsem již při vymezení výše uvedeného rozsudku uvedl, připustil, že žalované může být uložena náhrada škody dle § 2910 obč. zák a zároveň dle § 2926 obč. zák. Souběh více druhů odpovědnosti za škodu je tedy, s ohledem na závěr tohoto soudu, dle mého názoru možný. K podobnému závěru došel i Jiří Hrádek, který uvedl, že souběh skutkových podstat v zásadě možný je.<sup>156</sup> Domnívám se, že vzhledem k tomu, že je připuštěn souběh odpovědnosti subjektivní a objektivní, je možné, aby došlo rovněž k souběhu skutkových podstat, na které dopadá odpovědnost objektivní. Souběh skutkových podstat, na které dopadá tento druh odpovědnosti, není

---

<sup>156</sup> Hrádek, Jiří. § 2904 [Náhoda]. In: ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol., 2021, op. cit.

vyložený ani zákonem, neexistuje tedy dle mého názoru důvod, proč by k takovému souběhu dojít nemohlo.

V jiném sporu se žalobou na náhradu škody na nemovité věci z důvodu poškození telekomunikačního sloupku, u kterého došlo k přeražení betonové kotvící patky, jeho následnému pádu a přerušení vodiče telekomunikačního vedení a rovněž k přerušení vodiče elektrického vedení v majetku žalobkyně, zabýval Okresní soud v Opavě (viz rozsudek Okresního soudu v Opavě ze dne 23. 5. 2023, sp. zn. 38 C 52/2023). K této škodě dle tvrzení žalobkyně došlo při tom, když žalovaný motorovou pilou pokácel vzrostlý listnatý strom, který i přes provedené zajištění lany a kurtami, které mělo jeho pád směřovat do bezpečného prostoru, spadl na telekomunikační sloup v majetku žalobkyně.

Okresní soud dal v dané věci žalobkyni za pravdu, když uvedl, že je třeba uvedenou škodu posoudit dle § 2926 obč. zák. a zároveň stanovil, že žalovaný musí žalobkyni zaplatit náhradu této škody plus zákonný úrok z prodlení. K uvedenému závěru okresního soudu nelze nic namítat, ke škodě došlo i přesto, že učinil opatření k tomu, aby ke škodě nedošlo (nejednal tak úmyslně a z uvedeného závěru se domnívám, že ani nedbalostně), ale odpovědným bude škůdce i přes tento závěr, jelikož se jedná o odpovědnost absolutní objektivní, soud tedy postupoval v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu.

Velmi zajímavým rozhodnutím, a to především pro závěry, kdo všechno může žalovat na náhradu škody, je rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 25 C 52/2022. Žalobce se v uvedeném sporu domáhal náhrady škody způsobené na bytové jednotce, kterou pronajímal. Žalovaní se při provádění rekonstrukce svého bytu, která nebyla ze strany žalobce schválena dopustili při provádění prací chyby, při které došlo k zatečení vody do bytů nacházejících se pod bytem žalovaných, čímž vznikla člene družstva škoda, kterou musela následně uhradit za výmalbu dvou místností svého bytu (obývacího pokoje a komory). Částka vynaložená na výmalbu byla proplacena nájemkyni a následně došlo k vymáhání této částky po žalovaných.

Dle mého názoru by náhradu za způsobenou škodu (v případě, že by nedošlo k úhradě pronajímatelem), mohla vymáhat, jak jsem již uvedl v jedné z předchozích podkapitol<sup>157</sup> (s přihlédnutím k Jirsovým závěrům)<sup>158</sup>, i poškozená nájemkyně. Žalovaní

---

<sup>157</sup> Viz podkapitola 2.3. (subkapitola 2.3.2.).

se bránili tím, že nejsou pasivně legitimováni, neboť škodu nezpůsobili. Soud se s tímto názorem, s odkazem na § 2914 obč. zák. neztotožnil a uvedl, že škoda byla způsobena zaměstnanci společnosti, se kterou žalovaní uzavřeli smlouvu o dílo na rekonstrukci bytu a že mohou následně tuto škodu, na základě § 2917 obč. zák., vymáhat po uvedené společnosti. Soud dále uvedl, že došlo k porušení prevenční povinnosti dle § 2900 obč. zák., jelikož při provádění rekonstrukce v jimi užívaném bytě, rekonstrukce prováděné na jejich pokyn na základě uzavřené smlouvy, došlo k nedovření vodovodního kohoutu, v důsledku čehož vytékala voda, která protékla do spodních bytů, kde způsobila škodu, zavinění žalovaných se tak v důsledku porušení zákonné povinnosti s ohledem na § 2911 obč. zák. presumuje. Dle uvedeného soudu by bylo možné na předmětný spor aplikovat rovněž § 2926 obč. zák. Toto ustanovení nevyžaduje ani zavinění, navíc by nebylo možné se ani liberovat.

K podobné škodě jako ve výše uvedeném sporu došlo i ve věci, kterou rozhodoval Okresní soud v Kladně. Uvedený soud se ve svém rozsudku ze dne 7. 11. 2022, sp. zn. 25 C 36/2022, zabýval sporem mezi žalobkyní a žalovaným o zaplacení náhrady škody, kterou musela žalobkyně, což byla pojišťovna, vyplatit pojištěné paní za poškození výmalby kuchyně a jednoho z pokojů, ke kterému došlo při provádění stavebních úprav, během kterých došlo k poškození vodovodu. Okresní soud v tomto rozhodnutí uvedl, že deliktní odpovědnost uvedená v § 2910 obč. zák. je založená na porušení povinnosti plynoucí ze zákona, jestliže v příčinné souvislosti s tím vznikla poškozenému újma a že se zavinění s ohledem na § 2911 obč. zák. presumuje s tím, že dle § 2912 obč. zák. se může škůdce odpovědnosti zprostit, prokáže-li, že újmu nezavinil. Vzhledem k tomu, že soud dále judikoval, že žalovaný je povinen k náhradě škody dle § 2926, není dle mého názoru potřeba, aby došlo k zavinění, jedná se totiž, jak jsem již mnohokrát uvedl o absolutní objektivní odpovědnost bez možnosti liberace.

Rozhodnutím, které se zabývalo škodou, která vznikla na součásti nemovité věci a vymezení odpovědnosti za tuto škodu byl rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 3. 11. 2022, sp. zn. 31 C 27/2020 a považuji jej za nezbytné vymežit proto, že odpovídá na otázku týkající se možnosti snížení náhrady škody v případě protiprávního jednání poškozeného. Ke škodě dle žalobce došlo tím, že žalovaní provedli výrazné, nevhledné a poškozující odřezání koruny borovice, která roste na pozemku, který má ve společném

---

<sup>158</sup> JIRSA, § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš, 2018, op. cit. [cit. 16.06.2024].

jmění s jeho manželkou. Borovice byla, dle tvrzení žalovaných, odborně ořezána firmou v horní části stromu z důvodu, že zastiňovala střešní panely jejich domu. K ořezání borovice přistoupili až poté, co žalobce ani jeho manželka nereagovali na jejich výzvu k odstranění stínících větví.

Uvedený soud nastínil, že pokud by byla provedeným zásahem žalovaných do borovice snížena její hodnota, došlo by k újmě na nemovité věci. Jelikož platí zásada superficies solo cedit, žalovaní by nesli odpovědnost za škodu dle § 2926 obč. zák. a to bez ohledu na zavinění. Dle znaleckého posudku vznikla zásahem žalovaných do borovice na předmětné nemovité věci újma dle § 2926 obč. zák. Žalovaní uplatnili proti žalobci kompenzační námitku, kterou soud s ohledem na to, že v řízení bylo prokázáno protiprávní jednání žalobce a jeho manželky spočívající v porušení zákonem stanovené povinnosti zdržet se stínění pozemku žalovaných dle § 1013 odst. 1 obč. zák., v jehož důsledku vznikla žalovaným škoda spočívající ve vynaložení peněžních prostředků na sjednání nápravy a současně v souvislosti s obranou proti této žalobě, shledal částečně důvodnou a od vzniklé újmy odečetl vynaložené peněžní prostředky na sjednání nápravy a na obranu proti této žalobě.

Jak je tedy z výše uvedeného rozhodnutí zřejmé, náhradu škody je možné snížit v případě, že došlo ke škodě na nemovité věci v důsledku reakce na protiprávní jednání poškozeného.

Jiným zajímavým rozhodnutím je rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 12. 10. 2022 sp. zn. 24 C 217/2020. V předmětném sporu došlo ke splavení a sesuvu nezajištěné zeminy s travním semenem z pozemků žalovaných na pozemek žalobce, byly tak zničeny vybudované prvky okrasné zahrady. Soud nicméně dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, žalovaní by totiž dle jeho názoru odpovídali za škodu pouze tehdy, pokud by byly splněny kumulativně všechny čtyři předpoklady vzniku odpovědnosti žalovaných za škodu, jimiž jsou: 1) porušení obecné prevenční povinnosti žalovaných, 2) vznik škody žalobci, 3) příčinná souvislost mezi porušením prevenční povinnosti a vznikem škody, 4) zavinění, jehož nedbalostní forma se presumuje. Vzhledem k tomu, že dle názoru uvedeného soudu nebyl naplněn první předpoklad vzniku odpovědnosti žalovaných za škodu, tedy porušení obecné prevenční povinnosti žalovaných počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na vlastnictví žalobce, žalobu tak zamítl.

Nicméně, pokud soud odkazuje na § 2926 obč. zák., není třeba, aby došlo k zavinění, jelikož se jedná o odpovědnost objektivní. Pokud by tedy teoreticky nebylo zakotveno ustanovení § 1019 odst. 1 obč. zák., stanovující, že v případě, že stéká na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, např. v důsledku deště, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil, bylo by možné, vzhledem k výše uvedenému rozhodnutí Nejvyššího soudu, dle kterého odpovědnost za škodu na nemovité věci dopadá i na případy, kdy škoda na nemovitosti byla vyvolána činností škůdce, a projevila se až s časovým odstupem,<sup>159</sup> možné uvažovat o odpovědnosti žalovaných, nicméně by mohlo dojít k přiměřenému snížení povinnosti nahradit škodu dle § 2918 obč. zák. a to proto, že žalobce neprovedl ničeho, aby škodě zabránil, i přesto, že věděl, že ke škodě může dojít, nicméně ani to ho nepřinutilo odstranit naplavenou zeminu, ve které následně začal narůstat plevel. Pokud tedy žalobce věděl, že ke škodě může dojít (což by osoba průměrných znalostí měla vědět, že pokud se na pozemek splavila zemina, následně, při zanedbání péče, dojde k rozmnožení plevelu. Rovněž by dle mého názoru mohlo dojít ke snížení náhrady škody z důvodů uvedených v § 2953 obč. zák., jelikož ke škodě, jak je výše uvedeno, došlo na základě vis maior, kterou žalovaný nemohl důvodně očekávat. Z těchto důvodů by tedy, i v případě soudního uznání odpovědnosti žalovaných, dle mého názoru, mělo dojít ke snížení náhrady škody na samé minimum.

Soudy se tedy ve svých rozhodnutích škodou na nemovité věci (sice zřejmě ne tak často, ale přesto) zabývají. Bohužel se ovšem velká část z těchto sporů nedostane až k Nejvyššímu soudu, je tedy nezbytné při hodnocení těchto judikátů postupovat kriticky a poměřovat je, zda nejsou v rozporu s názorem Nejvyššího soudu.

V rozporu s názorem komentářové literatury a judikatury byl například výše uvedený rozsudek Okresního soudu v Táboře<sup>160</sup>, kdy, jak jsem již výše uvedl, soud došel k závěru, že odpovědnost za škodu na nemovité věci je škodou subjektivní, při přezkoumání Krajský soud tento závěr opravil.<sup>161</sup> V předmětném sporu to nakonec vliv na přiznání náhrady škody nemělo, ale v některých případech by závěr, že se jedná o odpovědnost subjektivní, mohl hrát poměrně zásadní roli, jelikož by v takovém případě

---

<sup>159</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. 25 Cdo 233/2022.

<sup>160</sup> Rozsudek Okresního soudu v Táboře ze dne 19. 11. 2021, sp. zn. 24 C 358/2020.

<sup>161</sup> Viz rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře ze dne 7. 6. 2022, sp. zn. 15 Co 115/2022.

bylo vyžadováno zavinění ve formě úmyslu či nedbalosti. Pokud by tedy škůdce učinil vše, co je v jeho silách, a přesto by ke škodě došlo, byla by příslušným soudem žaloba nejspíše zamítnuta s ohledem na to, že nedošlo k nezbytnému zavinění. Pokud by se žalobce proti takovému závěru neodvolal, mohl by v důsledku toho, že okresní soud nezná judikaturu Nejvyššího soudu ani komentářovou literaturu v dané věci, přijít o náhradu škody způsobenou žalovaným.

## **1.7. Dílčí závěr**

Vymezení pojmu nemovité věci a jejích součástí nalezneme v § 498 a násl. obč. zák. Tato ustanovení nám napovídají, čeho všeho se skutková podstata § 2926 obč. zák. dotýká.

Odpovědnost za škodu na nemovité věci je absolutní odpovědností objektivní, tedy bez možnosti liberace. V předchozí úpravě odpovědnosti za škodu z provozní činnosti, ze které tato skutková podstata vychází, možnost liberace zakotvena byla.

Důvodová zpráva k současnému občanskému zákoníku odkazuje na vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, ve kterém se mělo objevit ustanovení ohledně této odpovědnosti. Vládní návrh zákona ovšem žádné takovéto ustanovení neobsahoval.

V současné úpravě nenalezneme rozdíl v přístupu k odpovědnosti za škodu na nemovité věci mezi osobou podnikající a nepodnikající. Rozdíl by byl činěn pouze v případě možnosti snížení náhrady škody, jelikož od podnikatele je požadována vyšší míra znalostí v oboru jeho podnikání, od nepodnikatele se naopak očekává, že bude jednat s běžnou péčí a opatrností.

Judikatura Nejvyššího soudu je v problematice odpovědnosti za škodu konstatní a neodchyluje se od dřívějších rozhodnutí, nicméně soudy nižšího stupně se jí ne vždy řídí, ovšem takových případů je naštěstí velmi málo.

## II. Odpovědnost za škodu na nemovité věci v případě činnosti ve veřejném zájmu

### 2.1. Náhrada škody podnikateli za ušlý zisk v případě činnosti ve veřejném zájmu

Veřejný zájem je neurčitý pojem, nicméně můžeme dovodit, že je jím takový zájem, který lze označit za obecný či veřejně prospěšný, případně za zájem společnosti jako celku.<sup>162</sup> Každý si asi při zmínění stavby ve veřejném zájmu dokáže něco představit, ať už je to stavba nebo oprava silnice či dálnice, dále například stavba železnice apod.

§ 2952 obč. zák. stanovuje, že se v případě vzniku škody hradí skutečná škoda a ušlý zisk, je ovšem otázkou, zda podnikatel může požadovat ušlý zisk v případě, že k němu v důsledku těchto stavebních prací přestanou dojíždět zákazníci. Zákon (o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. sice stanovuje, že provoz na dálnicích, silnicích, místních komunikacích a veřejně přístupných účelových komunikacích může být částečně nebo úplně uzavřen, popřípadě může být nařízena objížďka a že nikdo nemá nárok na náhradu případných ztrát, jež mu vzniknou v důsledku uzavírky nebo objížďky,<sup>163</sup> nicméně rovněž ukládá, že má být umožněn přístup k sousedním nemovitostem.<sup>164</sup>

Pokud by tedy tento přístup umožněn nebyl, mohl by se dle mého názoru podnikatel domáhat náhrady škody (ušlého zisku) za znemožnění přístupu ke své provozovně, v jehož důsledku k němu přestali zákazníci dojíždět. K podobnému závěru došel i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 25 Cdo 1905/2005, který se týkal náhrady ušlého zisku provozovatelce parfumerie. Dle názoru dovolacího soudu byl přístup k provozovně stavebními pracemi zbytečně ztížen, došlo tedy k případům, kdy se zákazníci nemohli do provozovny dostat.

V případech, kdy dojde k znemožnění přístupu k provozovně, tedy může provozovatel požadovat ušlý zisk. Nicméně dle mého názoru bude v případě stanovení

---

<sup>162</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. § 1038 [Omezení vlastnického práva a vyvlastnění]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol., 2023, op. cit., marg. č. 4.

<sup>163</sup> Viz § 24 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích.

<sup>164</sup> Viz § 24 odst. 4 věta první zákona o pozemních komunikacích.



náhrady ušlého zisku třeba poměřovat mezi ušlým ziskem, ke kterému došlo v důsledku znemožnění přístupu do provozovny a zhodnocením dané nemovitosti v důsledku opravy příslušné cesty. Za provozovatelem by totiž mohlo, v případě, že dojde k opravě příslušné cesty, začít dojíždět větší množství zákazníků. V počátku by tedy došlo ke škodě způsobené znemožněním přístupu, následně by ovšem došlo k nárůstu zisku a způsobená škoda by se vykompenzovala.

Vlastníci sousedních nemovitostí mají dle zákona o pozemních komunikacích právo na náhradu škody, která jim vznikla v důsledku stavebního stavu nebo dopravně technického stavu sousedních komunikací, ovšem nemají právo na náhradu škody vzniklé v důsledku provozu na pozemních komunikacích.<sup>165</sup> Vlastník komunikace by například odpovídal za škodu v případě, že by v důsledku špatně provedeného odvodnění komunikace došlo k podmáčení sousední nemovitosti.<sup>166</sup> Dokáží si tedy představit situaci, kdy je vlastníkem nemovitosti sousedící s příslušnou komunikací například podnikatel, který provozuje zahradnictví, ve kterém by v důsledku špatně provedeného odvodnění komunikace došlo k podmáčení zahrady, na které by měl podnikatel – zahradník zasazené různé rostliny, které by v důsledku této události nemohl prodat, jelikož by došlo k jejich zničení. V uvedeném případě by tak měl právo na náhradu vzniklé škody zahrnující rovněž ušlý zisk.

Veřejný ochránce práv se problematikou vzniku škod v důsledku stavebních prací na pozemních komunikacích rovněž zabýval a mj. uvedl, že „*obslužnost území a provoz na stávajících pozemních komunikacích je nutné zajistit s přihlédnutím k stavebně-technickému stavu jednotlivých komunikací, bezpečnosti silničního provozu, ale i se zřetelem k ochraně vlastnických a jiných práv majitelů nemovitostí nacházejících se v blízkosti pozemních komunikací.*“<sup>167</sup> Úřad by tak měl předcházet možným škodám vzniklým na nemovitostech v důsledku provozu na přilehlých komunikacích, nebo v důsledku stavebního stavu, nebo dopravně-technického stavu těchto komunikací.“<sup>168</sup>

---

<sup>165</sup> Viz § 27 odst. 4 věta první zákona o pozemních komunikacích.

<sup>166</sup> KOŠINÁROVÁ, Barbora. § 27 [Odpovědnost za škodu]. In: KOŠINÁROVÁ, Barbora. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 288, marg. č. 43.

<sup>167</sup> MOTEJL, Otakar. *Stanoviska I. Veřejné cesty. Místní a účelové pozemní komunikace*. Stanovisko veřejného ochránce práv sp. zn. 2602/2003/VOP/VBG (dostupné online: [https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/sborniky\\_stanoviska/verejne\\_cesty.pdf](https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/sborniky_stanoviska/verejne_cesty.pdf)).

<sup>168</sup> Tamtéž.

Vzhledem k tomu, že by tedy úřad měl předcházet možným škodám vzniklým na nemovitostech v důsledku stavebních prací na přilehlých komunikacích, měl by dle mého názoru vlastník sousedního pozemku nárok na náhradu škody způsobené imisemi. K podobnému závěru došel rovněž Eliášek, s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014, v článku, týkajícím se odpovědnosti vlastníka komunikace za imise, ve kterém uvedl, že dle zákona o pozemních komunikacích<sup>169</sup> sice vlastník pozemku nemá právo na náhradu škody vzniklé v důsledku provozu na dálnicích, silnicích, místních komunikacích nebo chodníku, nicméně to neznamená, že by se nemohl domáhat nápravy podle § 1013 obč. zák., upravující imise, v extrémním případě by se mohl domáhat nápravy rovněž podle § 2903 odst. 2 obč. zák., ovšem pouze v případě, že toto rušení mělo alespoň z části původ ve stavebním stavu komunikace nebo v jiných okolnostech přičitatelných jejímu vlastníkovi (zejm. frekvence a kvalita úklidu komunikace).<sup>170</sup>

## **2.2. Možnost uzavření dohody ohledně vzdání se požadavku na náhradu škody v případě činnosti ve veřejném zájmu**

Důležitou otázkou, která může vyvstat, je otázka ohledně možnosti uzavření dohody o vzdání se požadavku na náhradu škody v případě činnosti, která je ve veřejném zájmu.

Práva na náhradu škody je obecně možné se vzdát, nicméně je třeba dodržet limity § 2898 obč. zák. Při uzavření dohody o vzdání se nároku na náhradu škody je nutné dodržovat kromě zákazu uvedeného v § 2898 obč. zák. rovněž ustanovení § 1 odst. 2 obč. zák., zakazující ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Dle mého názoru je tedy možné předem uzavřít dohodu o vzdání se nároku na náhradu škody rovněž v případě činnosti ve veřejném zájmu, ovšem pouze v případě, že to nebude na újmu slabší straně, tj. pokud by si strany sjednaly, že se slabší strana vzdává případně vzniklého práva na náhradu škody, bude taková dohoda zdánlivá (vůbec se k ní nebude přihlížet), ovšem v případě, že bude dohoda o vzdání se nároku

---

<sup>169</sup> Viz § 27 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích.

<sup>170</sup> ELIÁŠEK, Martin. *Odpovědnost vlastníka komunikace za imise*. Právní prostor, 22. 2. 2016 (dostupné online: <https://www.pravniprostor.cz/judikatura/obcanske-pravo/odpovednost-vlastnika-komunikace-za-imise>).

na náhradu škody uzavřena až po vzniku této škody, bude taková dohoda platná i v případě, že bude uzavřena se slabší stranou.<sup>171</sup>

Pokud ale budou mít strany rovné postavení, bude smlouva uzavřená před vznikem této škody, v případě dodržení ostatních požadavků, platná.

Možnost vzdání se nároku na náhradu škody vzniklé na nemovité věci vyplývá rovněž z § 2897 obč. zák. Z daného ustanovení můžeme dovodit, že pokud by se někdo vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku (pozemek je nemovitou věcí dle § 498 odst. 1 obč. zák.) a pokud by toto vzdání bylo zapsáno do veřejného seznamu, působilo by to i proti pozdějším vlastníkům.<sup>172</sup> Tohoto ustanovení bude dle mého názoru využíváno nejčastěji právě v případě činnosti ve veřejném zájmu a to tehdy, pokud je pravděpodobné, že škoda vznikne a zápisem vzdání se práva na náhradu škody na pozemku do katastru nemovitostí bude tedy zajištěno, že ani budoucí vlastník nebude moci požadovat náhradu škody, která byla na jeho pozemku touto činností způsobena.<sup>173</sup>

Vzhledem k tomu, že v právní úpravě není vymezen rozdíl v případě škody, která vznikla při činnosti ve veřejném zájmu, bude se v tomto případě postupovat dle ustanovení § 1 odst. 2 obč. zák. ve spojení s § 2898 obč. zák. a nebude možné uzavřít se slabší stranou dohodu o vzdání se nároku na náhradu škody v případě takové činnosti.

### 2.3. Dílčí závěr

Podnikatel má, dle mého názoru, právo na náhradu ušlého zisku v případě, že by nebyl umožněn přístup k provozovně, a v důsledku toho by k němu přestali dojíždět zákazníci. V případě stanovení náhrady ušlého zisku by ovšem bylo třeba poměřovat mezi ušlým ziskem, ke kterému došlo v důsledku znemožnění přístupu do provozovny a zhodnocením dané nemovitosti například v důsledku opravy příslušné cesty.

Vlastník pozemku sousedícího s přílehlou komunikací by měl rovněž nárok na náhradu škody způsobené imisemi.

Osoby, které nemají postavení slabší strany, by ovšem mohli před vznikem škody uzavřít dohodu o vzdání se nároku na náhradu škody. Právní úprava nečiní rozdíl

---

<sup>171</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2898 [Výluky z možnosti vyloučení, omezení a vzdání se náhrady újmy], marg. č. 6.

<sup>172</sup> Viz § 2897 obč. zák.

<sup>173</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2897 [Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku], marg. č. 3.

mezi možností vzdání se nároku na náhradu škody v případě činnosti ve veřejném zájmu a ostatními činnostmi, v obou těchto případech tedy bude nutné dodržet ustanovení § 1 odst. 2 obč. zák a § 2898 obč. zák.

### **III. Vztah odpovědnosti za škodu na nemovité věci k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu způsobené provozem zvláště nebezpečným**

#### **3.1. Porovnání možnosti liberace z odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu na nemovité věci**

Odpovědnost za škodu na nemovité věci nebyla v předchozím občanském zákoníku, jak jsem již dříve uvedl, upravena samostatně, ale byla zahrnuta pod paragraf upravující škodu způsobenou provozní činností. Z tohoto důvodu považuji za nezbytné vymezit rozdíly, které mezi odpovědností za škodu nemovité věci a odpovědností za škodu z provozní činnosti nalezneme v současné úpravě.

Oproti dřívější úpravě již v zákoně nenalezneme definici provozní činnosti. Provozní činnost dle Jaromíra Jirsy nicméně můžeme chápat jako „*soustavně prováděnou činnost, která je organizovaná právnickou či fyzickou osobou (podnikatelem) v určitém provozu, tedy i pokud by nebyla vymezena v jejím předmětu činnosti, je součástí její faktické činnosti vykonávané zpravidla za využití technických prostředků či technologických postupů, které jsou pro svou nebezpečnost možným zdrojem rizik pro zákonem chráněné hodnoty (zdraví, majetek, apod.)*“.<sup>174</sup>

V případě odpovědnosti za škodu z provozní činnosti je možné se liberovat a to v případě, že osoba prokáže, že vynaložila veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.<sup>175</sup> Výrazem „rozumně požadovat“ je dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyjádřeno, že se nemají na mysli jen povinnosti ujednané ve smlouvě nebo stanovené právními předpisy, ale vše, co se v daném ohledu jeví s ohledem na povahu provozu jako racionální.<sup>176</sup>

K závěru, že se jedná o objektivní odpovědnost s možností liberace došel i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 27. 6. 2019, sp. zn. 25 Cdo 1127/2018, ve kterém uvedl, že se provozovatel zproští odpovědnosti, pokud prokáže, že si při

---

<sup>174</sup> JIRSA, § 2924 [Škoda z provozní činnosti]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš, 2018, op. cit. [cit. 16.06.2024].

<sup>175</sup> Viz § 2924 věta druhá obč. zák.

<sup>176</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

provozní činnosti počínal s opatrností, jaká odpovídá dosažené úrovni poznání v daném oboru i obecné zkušenosti.<sup>177</sup>

Provozovatel a poškozený si dle Paška mohou ujednat podmínky odpovědnosti za škodu z provozní činnosti odlišně (např. vyloučit možnost liberace nebo naopak sjednat i další liberační důvody), nesmí ovšem překročit zákazy stanovené v § 2898 obč. zák.<sup>178</sup>

V předchozím občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. byla zakotvena možnost liberace pro škodu způsobenou provozní činností, nicméně vzhledem k tomu, že odpovědnost za škodu na nemovité věci byla řazena pod ustanovení upravující odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností, platila možnost liberace i pro škody na nemovité věci.<sup>179</sup> V současnosti tomu tak, jak jsem již dříve uvedl, není, a jedná se o dvě rozdílné skutkové podstaty, kdy odpovědnost za škodu na nemovité věci je k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti ve vztahu *lex specialis*.<sup>180</sup>

### **3.2. Vztah odpovědnosti za škodu na nemovité věci ke škodě způsobené provozem zvlášť nebezpečným**

Za nezbytné rovněž považuji porovnat odpovědnost za škodu na nemovité věci s odpovědností za škodu způsobenou provozem zvlášť nebezpečným, a to z důvodu, že se jedná o velmi nebezpečnou skutkovou podstatu a zároveň proto, že se jedná o skutkovou podstatu příbuznou k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti, ze které původně odpovědnost za škodu na nemovité věci vychází.

Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným je také odpovědností objektivní, ale na rozdíl od odpovědnosti za škodu na nemovité věci je zde poměrně překvapivě zakotvena možnost liberace, a to v případě, že provozovatel prokáže, že škodu způsobila zvnějšku vyšší moc nebo že ji způsobilo vlastní jednání poškozeného nebo neodvratitelné jednání třetí osoby.<sup>181</sup>

---

<sup>177</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2924 [Škoda z provozní činnosti], marg. č. 15.

<sup>178</sup> Tamtéž, marg. č. 17.

<sup>179</sup> Viz § 420a zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>180</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2924 [Škoda z provozní činnosti], marg. č. 16.

<sup>181</sup> Viz § 2925 odst. 1 věta druhá obč. zák.

Vyšší mocí se rozumí neodvratitelné působení přírodní síly (např. povodeň, zemětřesení, tornádo), která zasáhne zařízení provozující zvlášť nebezpečné činnosti a vyvolá nepříznivý účinek zdroje nebezpečí.<sup>182</sup>

Pro naplnění druhého liberačního důvodu, kterým je skutečnost, že újmu způsobilo vlastní jednání poškozeného, není podstatné, zda provozovatel mohl či nemohl zabránit jednání poškozeného, které mu způsobilo újmu, ani to, zda šlo o jednání zaviněné či nikoliv.<sup>183</sup>

V případě, že újmu způsobilo neodvratitelné jednání třetí osoby, se musí jednat o jednání takové osoby, která nepůsobí uvnitř provozu,<sup>184</sup> například by došlo k výbuchu v továrně po vniknutí zloděje do objektu, následně jeho manipulaci s otevřeným ohněm a ke škodě na sousedních objektech.<sup>185</sup>

Na rozdíl od škody způsobené provozní činností není možné sjednat další liberační důvody (v případě, že by se tak stalo, jednalo by se o zdánlivé právní jednání a nepřihlíželo by se k tomu), ovšem vyloučit některé liberační důvody, nebo celkově možnost provozovatele zprostit se odpovědnosti, možné je, jelikož to zákon nevyklučuje.<sup>186</sup>

Komentářová literatura naopak uvádí, že škůdce a poškozený si mohou, v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci, sjednat podmínky odpovědnosti za škodu na nemovité věci odlišně, ovšem nesmí dojít k překročení zákazů uvedených v § 2898 obč. zák.<sup>187</sup> Domnívám se tedy, že v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci by bylo možné si sjednat nad rámec právní úpravy a na rozdíl od odpovědnosti za škodu způsobené provozem zvlášť nebezpečným, liberační důvody (ovšem při dodržení zákazu uvedeného v § 2898 obč. zák. a § 1 odst. 2 obč. zák.).

Úprava odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvlášť nebezpečným obsažená v občanském zákoníku se nepoužije v případě, že nalezneme úpravu ve zvláštních předpisech, kterými jsou, například v případě jaderných škod, atomový zákon č. 18/1997 Sb., potažmo Vídeňská úmluva o občanskoprávní odpovědnosti za jaderné škody a Společný protokol týkající se aplikace Vídeňské úmluvy a Pařížské úmluvy,

---

<sup>182</sup> VOJTEK, 2021, op. cit., § 2925 [Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným].

<sup>183</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2925 [Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným], marg. č. 15.

<sup>184</sup> Tamtéž, marg. č. 16.

<sup>185</sup> JIRSA, § 2925 [Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným]. In: JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš, 2018, op. cit. [cit. 16.06.2024].

<sup>186</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2925 [Škoda způsobená provozem zvlášť nebezpečným], marg. č. 21.

<sup>187</sup> Pašek, 2023, op. cit., § 2926 [Škoda na nemovité věci], marg. č. 10.

vyhlášené pod č. 133/1994 Sb. a v případě důlních škod horní zákon č. 44/1988 Sb.<sup>188</sup> I v případě důlních (viz například § 36 odst. 3 horního zákona) a jaderných škod (článek IV odst. 2 a 3 Vídeňské úmluvy) je ovšem možné se liberovat.

Na rozdíl od odpovědnosti za škodu na nemovité věci je tedy, v případě vzniku odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným, možné se za stanovených podmínek liberovat. Důvod, proč byla v případě odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným zakotvena možnost liberace a proč v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci tato možnost zakotvena nebyla, důvodová zpráva k občanskému zákoníku nestanovuje.<sup>189</sup>

### 3.3. Dílčí závěr

Jak odpovědnost za škodu z provozní činnosti, tak odpovědnost za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným jsou odpovědnostmi objektivními, nicméně na rozdíl od odpovědnosti za škodu na nemovité věci je u obou z nich zakotvena možnost liberace.

Kromě odlišného liberačního důvodu se odpovědnost za škodu z provozní činnosti odlišuje od odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným možnostmi sjednat další liberační důvody.

Sjednat další liberační důvody by dle mého názoru bylo možné též v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci (při dodržení zákazu uvedeného v § 2898 obč. zák. a § 1 odst. 2 obč. zák.).

Z jakého důvodu není možné se, na rozdíl od odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a odpovědnosti za škodu způsobené provozem zvláště nebezpečným, v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci liberovat, občanský zákoník neobsahuje.

---

<sup>188</sup> PAŠEK, 2023, op. cit., § 2925 [Škoda způsobená provozem zvláště nebezpečným], marg. č. 20.

<sup>189</sup> Viz Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.



## **IV. Úprava odpovědnosti za škodu na nemovité věci v zahraničních právních řádech**

### **4.1. Německá úprava škody na nemovité věci**

Úpravu deliktní odpovědnosti v německém právním řádu nalezneme v § 823-853 Německého občanského zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch)<sup>190</sup>, nicméně úpravu odpovědnosti za škodu na nemovité věci zde nenalezneme.

V § 836 BGB je obsaženo ustanovení, které upravuje odpovědnost vlastníka nemovitosti a stanovuje, že pokud dojde k usmrcení osoby, jejímu zranění nebo ublížení na zdraví, či ke škodě na majetku v důsledku zřícení budovy nebo jiné stavby související s nemovitostí nebo odloučení části budovy nebo stavby, je vlastník nemovitosti povinen nahradit poškozenému vzniklou škodu, a to v případě, že ke zřícení nebo odloučení došlo v důsledku chybné konstrukce nebo nedostatečné údržby.<sup>191</sup> Toto ustanovení ale odpovídá úpravě obsažené v § 2938 našeho obč. zák., tedy odpovědnosti za škodu způsobené v důsledku zřícení budovy z důvodu její vady nebo jejího nedostatečného udržování, nikoli úpravě odpovědnosti za škodu na nemovité věci obsaženou v § 2926 obč. zák.

Vzhledem k tomu, že německá právní úprava odpovědnost za škodu na nemovité věci neupravuje, nemůžeme tedy samozřejmě ani dojít k závěru, že se český zákonodárce německou úpravou odpovědnosti za škodu na nemovité věci inspiroval.

### **4.2. Rakouská úprava škody na nemovité věci**

V rakouském právním řádu nalezneme úpravu deliktní odpovědnosti v obecném zákoníku občanském (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)<sup>192</sup> v § 1293-1341. Úpravu odpovědnosti za škodu na nemovité věci zde ale rovněž nenalezneme.

Ustanovení § 1319 ABGB, podobně jako BGB a náš občanský zákoník, obsahuje ustanovení upravující odpovědnost za škodu způsobenou v důsledku zřícení budovy, nebo jiného díla vyvedeného na pozemku, nebo v případě, že se od nich

---

<sup>190</sup> Dále jen BGB.

<sup>191</sup> Viz § 836 odst. 1 věta první BGB.

<sup>192</sup> Dále jen ABGB.

oddělily části. Ustanovení upravující odpovědnost za škodu na nemovité věci ovšem, jak jsem již výše uvedl, ABGB neobsahuje.

V ABGB sice můžeme najít mnoho skutkových podstat, které nalezneme i v našem občanském zákoníku, nicméně ustanovení upravující odpovědnost za škodu na nemovité věci nikoli, a z důvodu absence tohoto ustanovení tedy logicky nemůžeme dojít k závěru, že by zde našel český zákonodárce inspiraci pro naši úpravu odpovědnosti za škodu na nemovité věci.

### **4.3. Závěry vyplývající ze zahraniční úpravy**

Vzhledem k tomu, že německý (BGB), ani rakouský (ABGB) občanský zákoník odpovědnost za škodu na nemovité věci neupravuje, není možné dojít k závěru, že by byl některý z těchto zákoníků inspirací pro českou úpravu v této oblasti. Důvodová zpráva k českému občanskému zákoníku se k této otázce ani nevyjadřuje, není tedy možné zjistit, kde vzal český zákonodárce inspiraci k samostatné úpravě odpovědnosti za škodu na nemovité věci.<sup>193</sup> V jiných oblastech (např. škoda způsobená zřícením budovy, nebo její části) úpravu, a tedy i možnou inspiraci, v zahraničních právních řádech nalezneme.

---

<sup>193</sup> Viz Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

## Závěr

Současná úprava odpovědnosti za škodu na nemovité věci navazuje na skutkovou podstatu obsaženou v předchozím občanském zákoníku, který obsahoval ustanovení upravující odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností. Tato odpovědnost byla v předchozí úpravě odpovědností objektivní, stejně jako je tomu v dnešním občanském zákoníku, nicméně oproti dřívějšímu není možné se, v případě vzniku škody na nemovité věci, liberovat.

K závěru, že odpovědnost za škodu na nemovité věci je absolutní objektivní, tj. bez možnosti liberace, došel ve svých rozhodnutích rovněž Nejvyšší soud. V drtivé většině případů judikaturu Nejvyššího soudu v této oblasti respektují i soudy nižšího stupně.

O důvodech, proč není možné se v případě vzniku této škody liberovat, se nezmiňuje ani důvodová zpráva, není tedy možné zjistit, co zákonodárce k tomuto kroku vedlo. Zůstává tedy záhadou, proč v případě odpovědnosti za škodu z provozní činnosti možnost liberace zakotvena je a v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci nikoli. Nemožnost liberace v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci je ještě zvláštnější v případě, kdy se podíváme na úpravu odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zvláště nebezpečným, kde tato možnost zakotvena je.

Důvodová zpráva se, v případě odpovědnosti za škodu na nemovité věci, omezila pouze na odkaz na vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, který ovšem ustanovení, týkající se této odpovědnosti, neobsahoval.

Odpověď na otázku, proč není možné se v případě vzniku škody na nemovité věci liberovat, nám nedává ani zahraniční úprava. Německá a rakouská úprava ustanovení týkající se odpovědnosti za škodu na nemovité věci totiž, na rozdíl od jiných skutkových podstat, neobsahuje. Z důvodu absence zahraniční úpravy odpovědnosti za škodu na nemovité věci nebylo možné nalézt inspiraci těmito právními řády.

Občanský zákoník ani nečiní rozdíl v možnosti liberace v případě odpovědnosti za škodu způsobenou podnikatelem a osobou nepodnikající. Jinak by tomu ovšem bylo v případě možnosti snížení náhrady škody, kdy by k jejímu snížení nedošlo v případě, že by škodu způsobil ten, kdo se hlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého stavu nebo povolání, porušením odborné péče. Osoba nepodnikající by to měla

jednodušší, kdy by musela prokázat, že jednala s běžnou péčí a že učinila vše, co po ní jakožto po osobě, která není zběhlá v příslušné oblasti, můžeme požadovat.

Cílem práce rovněž bylo zjistit, zda podnikatel může požadovat ušlý zisk v případě činnosti, která je ve veřejném zájmu. V případě, že by došlo k znemožnění přístupu k provozovně, by provozovatel požadovat ušlý zisk mohl, nicméně by, dle mého názoru, bylo nutné poměřovat mezi ušlým ziskem, ke kterému došlo v důsledku znemožnění přístupu do provozovny, a zhodnocením dané nemovitosti v důsledku opravy příslušné cesty.

V případě činnosti ve veřejném zájmu (ale i v případě, že by se jednalo o činnost, která ve veřejném zájmu není) by bylo možné předem uzavřít dohodu o vzdání se nároku na náhradu škody, a to v případě, že to nebude na újmu slabší straně. Pokud by se slabší strana vzdala práva na náhradu škody, které by teprve mohlo vzniknout, nepřihlíželo by se k tomu. Při uzavření dohody by kromě ustanovení § 2898 obč. zák. samozřejmě muselo být dodrženo ustanovení § 1 odst. 2 obč. zák.

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

#### Monografie

BERAN, Karel, ČECH, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ELISCHER, David, HRÁDEK, Jiří, JANEČEK, Václav, KÜHN, Zdeněk, NOVOTNÁ KRTOUŠOVÁ, Lucie, ONDŘEJEK, Pavel. *Právní jednání a odpovědnost právnických osob po rekodifikaci českého soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-043-4

FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, ISBN: 978-80-7357-395-9

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8

KOŠINÁROVÁ, Barbora. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN: 978-80-7400-848-1

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, ISBN: 978-80-7400-852-8

LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan a kol. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer 2021, 978-80-7598-881-2

LOVĚTÍNSKÝ, Vojtěch. *Objektivní odpovědnost v českém deliktním právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-841-2

MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek IX*. Praha: Leges, 2018, ISBN 978-80-7502-199-1

NOVOTNÝ, Petr, KOUKAL, Pavel a ZAHOŘOVÁ, Eva. *Nový občanský zákoník. Právo pro každého (Grada)*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2014, ISBN 978-80-247-5165-8

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, ISBN: 978-80-7400-747-7

PRŮCHOVÁ, Ivana; HANÁK, Jakub a kol. *Voda v právních vztazích*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014. 238 s. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, č. 481. ISBN 978-80-210-7155-1

SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo. III., Mimosmluvní závazky, jednatelství a versio in rem - náhrada škody - nekalá soutěž*. V Brně: nákladem československého akademického spolku Právnick, 1929

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN: 978-80-7400-803-0

ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, ISBN: 978-80-7400-799-6

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I. (§ 1-654)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020, ISBN: 978-80-7598-656-6

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI (§ 2521-3081)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021, ISBN: 978-80-7598-955-0

VÁŽNÝ, František. *Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských*. Praha: Právnícké vydavatelství (V. Tomsa), 1930, ročník 11, č. 9245

VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2014, ISBN 978-80-7263-846-8

### **Odborné články**

PELIKÁN, Martin. *Limity náhrady újmy podle občanského zákoníku*. RaP - Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer), 2014, č. 11, s. 6, ISSN: 1805-6822

RYBKOVÁ, Daniela. *Odpovědnost architekta*. Bulletin České komory architektů, 2014, č. 2, s. 30-31, ISSN: 1804-2066

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy. 2014, č. 4, s. 132-140, ISSN: 1210-6410

VOJTEK, Petr. *K náhradě újmy z provozních činností z pohledu nové úpravy a použitelné judikatury*. Stavební právo: Bulletin. 2015, č. 3, s. 1–13, ISSN: 1211-6386

VOJTEK, Petr. *Obecná škodlivost stavebních prací*. Soudní rozhledy, 2015, č. 6, s. 210, ISSN: 1211-4405

## **2. Seznam použitých internetových zdrojů**

JIRSA, Jaromír a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek IV - Věci a jejich rozdělení (§ 489-544)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®

JIRSA, Jaromír, SVĚŽENOVÁ, Lucie, VEČEŘA, Jiří, HOLUB, Tadeáš. *Občanský zákoník – Komentář s judikaturou. Svazek XIII – Závazky z deliktů a z jiných právních důvodů (§ 2894–3014)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®

DAVID, Ondřej, JIRSA, Jaromír, JUŘÁTKOVÁ, Petra, KINDL, Milan, KINDL, Tomáš, KINDLOVÁ, Michaela, ŠÍMA Alexander a kolektiv autorů. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek IX - Věcná práva (§ 976-1474)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®

MOTEJL, Otakar. *Stanoviska I. Veřejné cesty. Místní a účelové pozemní komunikace*. Stanovisko veřejného ochránce práv sp. zn. 2602/2003/VOP/VBG (dostupné online: [https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/sborniky\\_stanoviska/verejne\\_cesty.pdf](https://www.ochrance.cz/uploads-import/Publikace/sborniky_stanoviska/verejne_cesty.pdf))

ELIÁŠEK, Martin. *Odpovědnost vlastníka komunikace za imise*. Právní prostor, 22. 2. 2016 (dostupné online: <https://www.pravniprostor.cz/judikatura/obcanske-pravo/odpovednost-vlastnika-komunikace-za-imise>)

<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>

<https://www.jusline.at/gesetz/abgb>

### 3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (starý)

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů

Sdělení č. 133/1994 Sb., Ministerstva zahraničních věcí o přístupu České republiky k Vídeňské úmluvě o občanskoprávní odpovědnosti za jaderné škody a Společnému protokolu týkajícímu se aplikace Vídeňské úmluvy a Pařížské úmluvy

Zákon č. 238/1854 ř. z.

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění účinném od 20. 12. 1991 do 31. 12. 1991

Zákon č. 86/1937 Sb., o drahách (železniční zákon)

### 4. Seznam použité judikatury

Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. II. ÚS 1034/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2482/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2016, sp. zn. 20 Cdo 2736/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5337/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4311/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1344/2018  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2011, sp. zn. 21 Cdo 230/2010  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4367/2016  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4253/2014  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2000, sp. zn. 29 Cdo 2452/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 509/2003  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 8 Afs 131/2014  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1118/2007  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. 25 Cdo 300/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2008, sp. zn. 25 Cdo 529/2006  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1006/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2000, sp. zn. 25 Cdo 1695/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne z 25. 2. 2011, sp. zn. 25 Cdo 1117/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2020, sp. zn. 25 Cdo 4393/2018  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2019, sp. zn. 25 Cdo 1127/2018  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3704/2021  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. 25 Cdo 233/2022  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2023, sp. zn. 25 Cdo 627/2022  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2023, č. j. 23 Cdo 2680/2023-176  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2013, sp. zn. 25 Cdo 3636/2012  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 25 Cdo 1905/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 8. 2022, sp. zn. 6 Cmo 264/2021  
Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočka Tábor ze dne 7. 6. 2022, sp. zn. 15 Co 115/2022  
Rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočka Jihlava ze dne 2. 6. 2022, sp. zn. 72 Co 241/2021  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. 2. 2022, sp. zn. 25 Co 250/2021  
Rozsudek Okresního soudu v Semilech ze dne 23. 4. 2021, sp. zn. 90 C 36/2018  
Rozsudek Okresního soudu v Táboře ze dne 19. 11. 2021, sp. zn. 24 C 358/2020



Rozsudek Okresního soudu v Opavě ze dne 23. 5. 2023, sp. zn. 38 C 52/2023

Rozsudek Okresního soudu v Kladně ze dne 7. 11. 2022, sp. zn. 25 C 36/2022

Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 3. 11. 2022, sp. zn. 31 C 27/2020

Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 22. 2. 2023, sp. zn. 25 C 52/2022

Rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 12. 10. 2022 sp. zn. 24 C 217/2020

## **5. Seznam ostatních zdrojů**

Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz

Vláda: Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, č. 425/1937

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

## **Odpovědnost za škodu na nemovité věci**

### **Abstrakt**

Tato práce se zaměřuje na odpovědnost za škodu na nemovité věci. Ustanovení § 2926 občanského zákoníku navazuje na dřívější ustanovení odpovědnosti za škodu z provozní činnosti, vymezené v § 420a odst. 2 písm. c) starého občanského zákoníku. Cílem této práce bylo vymežit rozdíly mezi těmito ustanoveními, zjistit, zda je činěn rozdíl v přístupu k odpovědnosti za škodu na nemovité věci mezi podnikatelem a osobou nepodnikající a v neposlední řadě zkoumat, kde získal zákonodárce inspiraci pro nezařazení liberačního důvodu, kdy tato odpovědnost je absolutní objektivní.

První kapitola představuje úvod této diplomové práce a vymezení jejích cílů.

Ve druhé kapitole jsem provedl vymezení, co všechno může být věcí nemovitou a její součástí, následně jsem se zaměřil na pohled do historie, zda, a kde všude, jsme se s ustanovením upravujícím odpovědnost za škodu na nemovité věci setkali. Poté jsem se zaměřil na současné vymezení odpovědnosti za škodu a její náhradu, kdy skutková podstata upravující tuto odpovědnost je vymezena pouze v jediném paragrafu (§ 2926 obč. zák.). Dále jsem se věnoval možnosti liberace v případě vzniku této škody a v neposlední řadě rovněž rozdílu v přístupu k této odpovědnosti mezi podnikatelem a osobou nepodnikající. V diplomové práci jsem rovněž provedl analýzu nejdůležitějších rozhodnutí Nejvyššího soudu a soudů nižšího stupně, z nichž i jasně vyplývá, že Nejvyšší soud je ve své judikatuře konstantní a souhlasí s názorem doktríny, že se jedná o odpovědnost objektivní bez možnosti liberace.

Ve třetí kapitole jsem se věnoval přístupu k této odpovědnosti v případě činnosti ve veřejném zájmu, a to především, zda a v jaké výši se podnikateli nahrazuje vzniklá škoda a zda je možné uzavřít dohodu o vzdání se požadavku na náhradu škody v případě této činnosti.

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na vymezení rozdílu mezi odpovědností za škodu na nemovité věci, odpovědností za škodu z provozní činnosti a odpovědností za škodu způsobenou provozem zvlášť nebezpečným, kdy jediná odpovědnost za škodu na nemovité věci neobsahuje možnost liberace.

V páté kapitole nalezneme pohled do zahraničí, do německého a rakouského právního řádu. V této kapitole jsem totiž zjišťoval, zda zákonodárce nenalezl inspiraci pro odpovědnost za škodu na nemovité věci v zahraničních právních řádech.

Šestá kapitola představuje závěr obsahující odpovědi na otázky, jejichž zjištění bylo cílem této práce.

**Klíčová slova: Nemovitá věc, objektivní odpovědnost, liberace**

## **Liability for damage to immovable property**

### **Abstract**

This thesis focuses on liability for damage to immovable property. Section 2926 of the Civil Code builds on earlier provisions on liability for damage of the old Civil Code, defined in Article 420a(2)(c). The aim of this work was to define the differences between these provisions, to determine whether a distinction is made in the approach to liability for damage to immovable property between an entrepreneur and a non-entrepreneur and, last but not least, to examine where the legislator got the inspiration for not including a liberation ground where this liability is absolute objective.

The first chapter is an introduction to this thesis and a statement of its aims.

In the second chapter I have made a definition of what all things can be immovable and part of an immovable, followed by a look at the history of whether, and where, we have encountered a provision governing liability for damage to immovable property. I then looked at the current definition of liability for damage and compensation, where the facts governing such liability are defined in a single section (Civil Code § 2926). Next, I discussed the possibility of liberation in the event of the occurrence of this damage and, last but not least, the difference in approach to this liability between an entrepreneur and a non-entrepreneur. In my thesis I also analysed the most important decisions of the Supreme Court and lower courts, which also clearly show that the Supreme Court is constant in its case law and agrees with the doctrine's view that it is strict liability without the possibility of liberation.

In the third chapter, I discuss the approach to this liability in the case of activities in the public interest, in particular, whether and to what extent the entrepreneur is compensated for the damage incurred and whether an agreement can be made to waive the requirement for compensation in the case of such activities.

The fourth chapter focuses on defining the difference between liability for damage to immovable property, liability for damage caused by an operational activity and liability for damage caused by a particularly dangerous operation, where the only liability for damage to immovable property does not include the possibility of a liberation.

In Chapter 5 we look abroad, at the German and Austrian legal systems. In this chapter, I investigated whether the legislator found inspiration for liability for damage to immovable property in foreign legal systems.

The sixth chapter is a conclusion containing the answers to the questions that this thesis aimed to answer.

**Key words: Immovable thing, strict liability, liberation**