ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců Mgr. Olgy Mičanové a Mgr. Ondřeje Rotta ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Vojtěchem Vávrou, LL.M.
sídlem Štěpánská 644/35, 110 00 Praha 1

proti
žalovaným: **1.** [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]

2. [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem JUDr. Vladimírem Bekem
sídlem Svatohavelská 95, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

o zaplacení 1 695 802 Kč s příslušenstvím

mezitímním rozsudkem

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 17. února 2025, č. j. 10 C 136/2024-207

takto:

Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje**.

Odůvodnění:

1. Shora označeným mezitímním rozsudkem okresní soud rozhodl, že základ nároku žalobkyně je dán vůči oběma žalovaným společně a nerozdílně ze 100 % (výrok I), o výši nároku a náhradě nákladů řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku ve věci (výrok II).

2. V odůvodnění rozsudku okresní soud uvedl, že žalobkyně se domáhala po žalovaných zaplacení žalované částky z titulu náhrady škody s tvrzením, že na pozemcích žalovaných byly prováděny bourací a stavební práce v souvislosti s výstavbou opěrné zdi. Tato zeď se však 16. 2. 2023 zřítila a masa zeminy včetně opěrné zdi zavalila rodinný dům žalobkyně. Dům je v havarijním stavu, byl vyjmut z užívání a je nezbytné jej odstranit. Žalobkyně se po žalovaných domáhala zaplacení škody spočívající jednak v nákladech na demolici domu a odstranění suti z pozemku žalobkyně ve výši 534 044 Kč a v nákladech na vybudování nového domu ve výši 826 958 Kč a dále se domáhala ušlého zisku v podobě ušlého nájemného ve výši 334 800 Kč, neboť dům pronajímala. Po provedeném dokazování okresní soud uzavřel, že základ nároku žalobkyně vůči žalovaným je zcela dán. Měl za prokázané, že stavba opěrné zdi vykazovala vady. Vady byly v řízení jednoznačně prokázány, pouze nebylo postaveno na jisto, zda tyto vady byly způsobeny nevhodným projekčním návrhem a dimenzí konstrukce do daných geologických podmínek a/nebo také nevhodným stavebním postupem. Po výstavbě zdi bylo pozorováno její vypoulení. V důsledku těchto vad došlo ke zřícení zdi, přičemž v příčinné souvislosti s tímto zřícením zdi došlo ke vzniku škody na majetku žalobkyně. Tato škoda přitom spočívá ve škodě skutečné na domě čp. [redacted] v majetku žalobkyně a také v ušlém zisku za pronájem této nemovitosti, kdy v důsledku poškození domu nebylo možné od 16. 2. 2023 této dům k bydlení nadále pronajímat, když do té doby byl dům k tomuto pronájmu využíván. Výše škody bude předmětem dalšího řízení. Škodu jsou žalovaní povinni nahradit společně a nerozdílně ve smyslu § 2915 odst. 1 věty první o. z. Odpovědnost za škodu okresní soud posoudil dle ust. § 2938 odst. 1 o. z., když dospěl k závěru, že uvedené ustanovení sice hovoří o zřícení budovy, avšak v daném případně měl za to, že toto ustanovení lze analogicky vztáhnout i na opěrnou zeď jakožto samostatně stojící stavbu svého druhu spojenou se zemí pevným základem. A to zvláště tehdy, když podobnost s obecným pojmem „budova“ je více než blízká. V občanském zákoníku přitom není pojem budovy definován, v obecném smyslu slova se jím zpravidla myslí samostatná stavba spojená se zemí pevným základem, převážně ohraničená obvodovými zdmi se střešní konstrukcí (viz například definice na wikipedii.cz) nebo stavební objekt ohraničený zevně obvodovými stěnami a střechou. Jedná se o trvalé stavby na pevném základě sloužící konkrétnímu účelu (viz Základní báze geografických dat České republiky ZABAGED®, která je součástí informačního systému veřejné správy podle zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví). V obojím případě jde tedy o samostatnou stavbu, trvalou, spojenou se zemí pevným základem a sloužící konkrétnímu účelu. Odpovědnost dle § 2938 odst. 1 o. z. je odpovědností objektivní, bez možnosti liberace (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 9. 2022 sp. zn. 25 Cdo 1080/2022). Žádné mimořádné vnější vlivy nebyly tvrzeny, žalovaní se rovněž nemohou své odpovědnosti zprostit poukázáním na to, že zeď byla projektována a stavěna odborníky, které si k tomuto účelu sjednali. Odpovědnostní vztahy vůči svým smluvním partnerům mohou žalovaní řešit zvlášť, nezávisle na tomto řízení. Okresní soud doplnil, že i pokud by ustanovení § 2938 odst. 1 o. z. nedopadalo (z důvodu, že v dané věci nejde o budovu v úzkém slova smyslu), byla by objektivní odpovědnost žalovaných za škodu dovozena i dle ustanovení § 2926 o. z., neboť žalovaní (stavebníci) zajišťovali práce na svých pozemcích a v průběhu těchto prací došlo ke vzniku škody na nemovité věci žalobkyně (k pádu zdi došlo asi 2,5 měsíce po jejím dokončení, resp. po dni, kdy veškeré stavební práce prováděné stavební firmou byly již ukončeny, celková činnost na pozemcích žalovaných však ukončena nebyla). Závěry aplikace

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

ustanovení § 2938 odst. 1 i § 2926 o. z. jsou nakonec pro určení opodstatněnosti základu nároku žalobkyně vůči žalovaným shodné.

3. Proti rozsudku podali žalovaní odvolání. Namítli, že okresní soud nesprávně vyloučil žalované původně označené jako první žalovaný HTS Group s.r.o. IČO 08235864 a dále druhý žalovaný [redacted], IČO [redacted] z tohoto řízení, ač k tomu nebyl důvod. Z dosavadního průběhu dokazování, včetně znaleckých posudků nepochybně plyne, že za zřícení zdi, která poškodila majetek žalobkyně, může projektant a stavitel, tedy původní žalovaní 1. a 2. Zdůraznili, že věc by měla být posouzena podle ust. § 2926 o. z., na náhradě škody by se mělo podílet více subjektů, tedy původní žalovaní 1. a 2., kteří fakticky mohli za stav zdi, kterou jeden projektoval a druhý postavil, sami odvolatelé na projektování ani stavbu zdi neměli v technickém slova smyslu žádný vliv. V souzené věci se nejedná o budovu, ale o pouhou opěrnou zeď, která nemá střechu a nemá žádné další stěny, které by ji nějakým způsobem uzavíraly, ust. § 2938 odst. 1 o. z proto nelze použít, odkázali na komentářovou literaturu (nakladatelství C.H.BECK). Doplnili, že jejich finanční možnosti jsou omezené, a pokud by měli nést náklady, které vznikly poškozením sousední nemovitosti, vystavili by se nebezpečí exekuce. Mělo by být posouzeno, kdo a jak za tuto událost odpovídá a konkrétní viník by pak měl nést finanční dopady. Pokud by soud posoudil celou záležitost podle ust. § 2926 o. z., musel by zároveň rozhodnout o odpovědnosti jednotlivých účastníků řízení, což by mělo i zásadní vliv na ekonomiku řízení. Připustili, že proti projektantovi a zhotoviteli podali žalobu, o níž je vedeno řízení, tato však směřuje na škodu, která vznikla náklady na výstavbu zdi, a je otázkou, kdy bude ve věci pravomocně rozhodnuto a zda bude rozsudek vymahatelný. Navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.

4. Žalobkyně se ve vyjádření k odvolání žalovaných ztotožnila se závěry rozsudku okresního soudu a navrhla jeho potvrzení. K námitkám žalovaných uvedla, že vyloučení sporu se žalovanými do samostatného řízení bylo projevem ekonomie a rychlosti řízení, zároveň však také právem žalobkyně, jakožto „pánem sporu“, disponovat s řízením. Žalobkyni byla způsobena bez jakéhokoliv jejího zavinění závažná škoda na nemovitém majetku. Nelze tedy souhlasit s argumentací žalovaných, že řízení by mělo být vedeno primárně pouze proti zhotoviteli a projektantovi, kde by žalobkyně byla povinna složitě prokazovat odpovědnost těchto osob a je možné, že dostatečné satisfakce by se nikdy nedomohla. Nesouhlasila s argumentací žalovaných, že okresní soud měl věc posuzovat pouze dle ust. § 2926 o. z. Z rozsáhlého dokazování před okresním soudem jednoznačně vyplynulo, že k pádu opěrné zdi došlo v důsledku jejích vad, konkrétně zejm. nedostatečné ochraně proti překlopení, přičemž již několik dnů před škodnou událostí byla opěrná zeď viditelně vyboulená. Pochyb nemůže být též o tom, že příčinou vzniku škody žalobkyni byl právě pád opěrné zdi na nemovitosti v jejím vlastnictví. Kauzální nexus tak byl jednoznačně prokázán. Souhlasila rovněž se závěrem okresního soudu, že opěrnou zeď lze považovat za budovu ve smyslu ust. § 2938 odst. 1 o. z., což je v souladu i s komentářovou literaturou, viz BEZOUŠKA, Petr. § 2938 [Zřícení budovy nebo odloučení její části]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3 3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1645, marg. č. 9). I pokud by však ust. § 2938 odst. 1 o. z. na tento případ nebylo aplikovatelné, odpovědnost žalovaných by byla dána též dle ust. § 2926 o. z., neboť v době, kdy došlo k pádu opěrné zdi, ještě nebyla zeď zkolaudována a probíhaly na ní další dokončovací práce, které prováděl jiný zhotovitel. Objednatelem prací a stavebníkem byli žalovaní, kteří zajišťovali práce ve smyslu ust. § 2926 o. z., jimiž byla žalobkyni způsobena škoda. K námitce žalovaných stran nedostatku finančních prostředků k náhradě škody uvedla, že žalovaní jsou pojištěni pro případ odpovědnosti za škodu a škodu by tak za ně uhradila jejich pojišťovna. I pokud by však pojištěni nebyly, je pouze na žalobkyni, aby určila z několika potencionálních škůdců,

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

vůči kterému bude svůj nárok uplatňovat a vymáhat. Zároveň je absurdní, aby žalobkyně, které byla způsobena škoda, aniž by k ní nějak přispěla, dokonce z dobré vůle povolila žalovaným provádět stavbu částečně i na jejím pozemku, byla krácena na svých právech proto, že žalovaní nemají dostatek finančních prostředků. Poškozenou je zde žalobkyně, která také nedisponuje takovými finančními prostředky, aby vůbec byla schopna odstranit suť ze svého pozemku, natož aby strhla a nechala postavit nový dům, který byl škodnou událostí zničen a ze kterého ji plynul nájem, který teď žalobkyni jako příjem vypadl. Soud nemůže při rozhodování ve věci samé brát v potaz majetkovou situaci škůdce. Navrhla, aby odvolací soud napadené rozhodnutí potvrdil.

5. Po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou (§ 201 o. s. ř.), v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že je přípustné (a contr. § 202 o. s. ř.), přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek a odvolání neshledal důvodným.

6. Z obsahu spisu vyplývá, že žalobkyně původně žalovaný nárok uplatňovala žalobou vůči zhotoviteli a projektantovi stavby, vůči zhotoviteli (HTS Group s.r.o. IČ 08235864) svůj nárok odůvodňovala ust. § 2926 o. z., vůči projektantovi [redacted], IČO [redacted]) dle ust. § 2910 věta 1. o. z. Následně navrhla přistoupení žalovaných s tím, že měla za to, že tito jsou objektivně odpovědní dle ust. § 2938 odst. 1 o. z. Okresní soud návrhu na přistoupení žalovaných vyhověl (usnesení Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou ze dne 20. 12. 2024 č. j. 10 C 136/2024–127, které nabylo právní moci 15. 1. 2025). Poté okresní soud usnesením ze dne 27. 1. 2025 č. j. 10 C 136/2024–194 (právní moc 17. 2. 2025) s ohledem na rychlost řízení vyloučil řízení proti původním žalovaným 1 a 2. (tj. společnosti HTS Group s.r.o., IČO 08235864 se sídlem Lukavice a [redacted], IČO [redacted]) k samostatnému řízení s odůvodněním, že vůči jednotlivým žalovaným jsou v řízení uplatněny rozdílné skutkové podstaty náhrady škody s rozdílným rozsahem dokazování. Usnesení nabylo právní moci 17. 2. 2025, odvolací soud je jím vázán, v rámci tohoto odvolacího řízení jej nemůže přezkoumávat. Současně to však neznamená, že by tím byla vyloučena příp. odpovědnost dalších osob (vedle žalovaných), resp. jejich vzájemné vyrovnání mezi nimi, jak bude rozvedeno dále.

7. Odvolací soud se v prvé řadě zabýval otázkou, dle jakého zákonného ustanovení je třeba nárok žalobkyně uplatněný vůči žalovaným v souzené věci posoudit. Okresní soud na základě provedeného dokazování po skutkové stránce uzavřel, že stavba nové opěrné zdi, kterou zajišťovali žalovaní, vykazovala vady, jež vedly k vypoulení zdi a jejímu následnému zřícení na pozemek žalobkyně, byť nebylo postaveno najisto, zda tyto vady byly způsobeny nevhodným projekčním návrhem a dimenzí konstrukce do daných geologických podmínek a/nebo také nevhodným stavebním postupem. V důsledku těchto vad došlo ke zřícení zdi, přičemž v příčinné souvislosti s tímto zřícením zdi došlo ke vzniku škody na majetku žalobkyně, která spočívala ve škodě na domě čp. [redacted] ve vlastnictví žalobkyně a v ušlém zisku za pronájem této nemovitosti, kdy v důsledku poškození domu nebylo možné od 16. 2. 2023 této dům k bydlení nadále pronajímat. Sama skutečnost, že opěrná zeď nebyla natolik bezpečná, jak od ní bylo lze vzhledem ke všem okolnostem, zejména k účelu, k jakému obvykle opěrná zeď slouží, rozumně očekávat, svědčí závěru (i s ohledem na výsledky znaleckého zkoumání) o tom, že zeď vykazovala vady. Ostatně proti uvedenému skutkovému závěru žalovaní v podaném odvolání nebrojili.

8. Odvolací soud předně uzavřel, že ust. § 2926 o. z. na souzenou věc nedopadá. Dle ust. § 2926 o. z. kdo, byť oprávněně provádí nebo zajišťuje práce, jimiž se jinému působí škoda na nemovité věci, nebo jimiž se držba nemovité věci znemožní nebo podstatně ztíží, nahradí škodu z toho vzniklou. Uvedené ustanovení poskytuje ochranu vlastníkům nemovitých věcí před rizikem, které vyplývá z provádění či zajišťování prací. Prováděním prací se má na mysli faktický výkon práce. Ten může spočívat v různorodé

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

činnosti, nejčastěji půjde o provádění stavebních prací na sousední nemovité věci. Může však jít o jakékoliv práce, které mají vliv na cizí nemovitou věc (např. práškování sousedního pole). Za zajištění prací se považuje jejich obstarání či zabezpečení. Nerozlišuje se mezi tím, zda je činnost škůdce oprávněná, nebo ne. Předpokladem vzniku povinnosti nahradit škodu ve smyslu uvedeného ustanovení je 1) provádění nebo zajišťování prací, 2) vznik škody na nemovité věci jiného nebo znemožnění nebo podstatné ztížení držby nemovité věci a 3) příčinná souvislost mezi nimi. Splnění uvedených předpokladů prokazuje poškozený, který však nemusí prokazovat porušení konkrétní právní povinnosti na straně toho, kdo práce prováděl nebo zajišťoval, ale jen to, že škoda byla vyvolána prováděnými nebo zajišťovanými pracemi. Kauzální nexus v tomto případě musí být mezi prováděnými nebo zajišťovanými pracemi a na nemovité věci vzniklou škodou. Tato příčinná souvislost nebude dána, pokud by byla škoda způsobena zvnějšku zásahem vyšší moci. Odpovědnost dle citovaného ustanovení nedopadá jen na případy, kdy škoda vznikla bezprostředně při činnosti škůdce, nýbrž na všechny případy, kdy škoda na nemovitosti byla vyvolána činností škůdce; projevila-li se bezprostředně, anebo s časovým odstupem, není rozhodné (srov. usnesení Nejvyššího soudu 24. 5. 2022 sp. zn. NS 25 Cdo 233/2022). Nejvyšší soud ve své rozhodovací činnosti dále dovodil, že obecná způsobilost stavebních prací vyvolat škodlivé účinky na přilehlých nemovitostech je sice notorietou, avšak v soudním sporu musí být vždy spolehlivě prokázány konkrétní příčiny vzniku škody, za kterou požaduje žalobce náhradu (k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2013 sp. zn. 25 Cdo 3636/2012).

9. V souzené věci z provedeného dokazování vyplývá, že škoda vzniklá žalobkyni jako následek zřícení opěrné zdi vznikla v důsledku vad, které opěrná zeď ve vlastnictví žalovaných vykazovala. Jinými slovy, škodu způsobila věc (zde opěrná zeď) „sama o sobě“, ze své povahy (škoda měla původ ve vnitřní příčině), aniž by tu byl dán bezprostřední, přímý vnější podnět – jednání člověka, a to bez ohledu na to, zda vady zdi byly způsobeny nevhodným projekčním návrhem a dimenzí konstrukce do daných geologických podmínek a/nebo také nevhodným stavebním postupem. Z obsahu spisu dále nevyplývá a ani to nebylo tvrzeno, že by ke zřícení zdi došlo v důsledku zásahu vyšší moci. V souzené věci tak škoda nevznikla primárně (bezprostředně) v příčinné souvislosti s prováděním a zajišťováním prací – stavební činností žalovaných, resp. zásahu souvisejícího s výstavbou (byť by se škoda projevila později), ale právě v důsledku vad, které zeď jako výsledek stavební činnosti žalovaných vykazovala. Proto odvolací soud uzavřel, že nárok žalobkyně vůči žalovaným nelze posoudit dle ust. § 2926 o. z., jehož aplikace se žalovaní domáhali, a to pro nedostatek příčinné souvislosti mezi stavební činností žalovaných a škodou vzniklou žalobkyni. K tomu odvolací soud dodává, že skutečnost, že v době, kdy došlo k pádu opěrné zdi, zeď ještě nebyla zkolaudována a probíhaly na ní dokončovací práce, které prováděl jiný zhotovitel, sama o sobě k závěru o aplikaci ust. § 2926 o. z. vést nemůže.

10. Případy újmy způsobené věcí řeší ust. § 2937 o. z. s cílem chránit před rizikem, které představuje věc sama o sobě, ze své povahy (tedy nikoli před jednáním člověka, který věci používá či na ni jinak působí). Případy újmy způsobené samovolným zřícením budovy nebo odloučením její části se posoudí podle zvláštního § 2938 o. z. Smyslem ust. § 2938 o. z. je reagovat na riziko vzniku újmy pocházející ze zřícení buď celé budovy, anebo z odloučení její části. Přikazuje stavět budovy tak, aby odpovídaly uznávaným pravidlům stavitelství a inženýrství, a udržovat je ve stavu bez obecně nebezpečných vad stability, aby tím bylo zabráněno zvýšenému nebezpečí pro statky jiných. Poruší-li vlastník tento příkaz, jde to k jeho tíži. Záměrem zákonodárce je chránit před podstatným nebezpečím vyplývajícím z nedostatečné stability budovy, které může zasáhnout blíže neurčený okruh poškozených. Zřícení budovy k takovým újmám zpravidla vede,

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

byť v menším měřítku (ale s obdobným škodním potenciálem) též odloučení části budovy (např. propad stropu či podlahy). Pravidlo se tak omezuje na ochranu před vážnými riziky s vysokým škodním potenciálem (k tomu srov. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 1643–1647: P. Bezouška). Předpokladem vzniku odpovědnosti dle ust. § 2938 o. z. jsou (i) vada budovy nebo její nedostatečné udržování, (ii) zřícení budovy nebo odloučení její části, (iii) vznik újmy, (iv) příčinná souvislost mezi vadou budovy nebo její nedostatečnou údržbou a jejím zřícením nebo odloučením její části a (v) příčinná souvislost mezi zřícením budovy nebo odloučením její části a vzniklou újmou. Důkazní břemeno ohledně všech uvedených předpokladů nese poškozený. Kauzální nexus tedy není mezi jednáním škůdce a vzniklou újmou, nýbrž jednak mezi vadou budovy nebo její nedostatečnou údržbou a jejím zřícením nebo odloučením její části a dále mezi zřícením budovy nebo odloučením její části a vzniklou újmou. Nejvyšší soud se přiklonil k objektivní povaze této odpovědnosti za škodu (bez ohledu na porušení právní povinnosti a na zavinění), a to bez možnosti liberace (tzv. absolutní odpovědnost); s tím ovšem, že okolnost vady či nedostatečné údržby musí ve sporu tvrdit a prokazovat poškozený, neboť jde o zákonem stanovený znak skutkové podstaty (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022 sp. zn. 25 Cdo 1080/2022, Rc 57/2023).

11. Podstatné pro posouzení věci je vymezení pojmu „budova“ ve smyslu cit. ustanovení § 2938 odst. 1 o. z. Občanský zákoník užívá pojem „budova“, aniž jej blíže vymezuje. Odvolací soud si je vědom rozdílného přístupu k vymezení tohoto pojmu, resp. jeho výkladu v komentářové literatuře. komentář Občanský zákoník, 2. vydání (3. aktualizace, 2024): M. Pašek k tomu uvádí Obvyklému chápání tohoto pojmu odpovídá jeho veřejnoprávní definice, že jí je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem nebo její součást, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [§ 2 písm. l) KatZ]. Budova je buď součástí pozemku, na němž stojí (§ 506), nebo samostatnou věcí nemovitou (např. § 3055, § 1240–1242). Funkční využití budovy není z hlediska komentovaného ustanovení rozhodující stejně jako materiál, z něhož je postavena. Není důvodu za budovu ve smyslu komentovaného ustanovení nepovažovat i budovu rozestavěnou nebo částečně již rozpadlou. S ohledem na účel komentovaného ustanovení máme za to, že za použití § 10 odst. 1 je třeba podle něho obdobně posoudit i případ zřícení jiné stavby nebo odloučení její části, a to i stavby podzemní (např. podzemní garáže) nebo movité (např. tzv. mobilního domu), pokud je obdobou budovy, tj. je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní (v případě podzemí stavby stropní) konstrukcí. Odpovědnost za škodu způsobenou zřícením nebo odloučením částí staveb této charakteristice neodpovídajících (např. stožárů nebo mostů) však bude třeba řešit podle § 2937, případně podle obecného § 2910 (shodně Leges IX 2938 31, opačně Beck VI 2938 8, 9). Komentář Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 1643 - 1647: P. Bezouška jde ve výkladu pojmu „budova“ ještě dále, když k definici tohoto pojmu rovněž odkazuje na jeho obecné chápání ve smyslu jeho veřejnoprávní definice dle katastrálního zákona, ale současně uzavírá, že nelze vycházet toliko z něj a dovozuje, že je zřejmé, že ne každá stavba je budovou, proto se klade otázka, zda se přísná povinnost k náhradě týká opravdu toliko budov, anebo je tu prostor pro analogii a vyvození povinnosti všem vlastníkům staveb – např. větrných elektráren, ochranných střech, posedů, sloupů vysokého napětí, lanovek, vysokých kamenných zdí, stanů, mostů apod. Důvodová zpráva toto pravidlo blíže neodůvodňuje, pouze uvádí, že odpovídá standardům, z nichž vycházejí civilní kodexy kontinentální Evropy. Podíváme-li se do zahraničních právních úprav, pak rakouská, německá i švýcarská právní úprava sice vycházejí z pojmu budova (Gebäude), ale dodávají, že stejná povinnost se pojí i s každým jiným dílem (Werk) zřízeným na pozemku. Je zjevné, že obdobné riziko vzniku újmy vyplývající ze zřícení budovy nebo z odloučení její části je spojeno též i s jinými

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

stavbami a není důvodu, aby vůči těmto nebezpečím byla poskytována nižší ochrana. Soudíme, že při posouzení konkrétních okolností případů jiných staveb než budov lze často dospět k závěru, že existuje nezamýšlená mezera v zákoníku, která ospravedlňuje použití analogie (§ 10).

12. Odvolací soud se po zvážení všech okolností věci, s přihlédnutím ke smyslu a účelu citované zákonné úpravy a v zájmu spravedlivého uspořádání vztahů mezi účastníky přiklonil k posledně „šířeji" vymezenému chápání pojmu budova zahrnujícímu nejen budovy ve smyslu jejich veřejnoprávní definice dle katastrálního zákona, ale též další stavby jako výsledek lidské stavební činnosti. V posuzované věci nelze odhlédnout od skutečnosti, že se jednalo o několik metrů (6 m) vysokou zeď z betonových kvádrů zřízenou na pozemku žalovaných podléhající stavebnímu povolení, jejíž rizikový, škodný potenciál v případě jejího zřícení (či odloučení) její části byl velmi vysoký, což se ostatně projevilo i v souzené věci, kdy v důsledku zřícení zdi došlo k sesuvu materiálu ze zdi a zeminy, čímž byl poškozen dům ve vlastnictví žalobkyně, a to natolik, že statik konstatoval nezpůsobilost objektu (domu ve vlastnictví žalobkyně) k užívání a nutnost jeho odstranění. Je přitom obecnou povinností vlastníka (zde žalovaných) postarat se o to, aby budova, resp. zde zeď neměla vadu a aby zabráněno zvýšenému nebezpečí pro blíže neurčený okruh jiných osob – poškozených. Z provedeného dokazování je zřejmé, že opěrná zeď ve vlastnictví žalovaných svůj účel nesplnila a neskýtala dostatečnou míru bezpečí, kterou lze rozumně po žalovaných jako po stavebníkovi vyžadovat s přihlédnutím k riziku, před kterým má zákonná úprava daná § 2938 o. z. chránit. Vada zdi byla podstatnou adekvátní příčinou škodné události, tedy následkem vady nastala situace, vedoucí ke škodné události. Vada (nebo nedostatečná údržba) přitom dle komentovaného ustanovení nemusí být jedinou příčinou škodné události, ale musí být její podstatnou adekvátní příčinou. Platí však, že bezvadná a dostatečně udržovaná budova by měla odolat v daném místě a čase předvídatelným okolním vlivům (k tomu srov. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 1643–1647: P. Bezouška). Jak bylo uvedeno shora, jedná se o objektivní odpovědnost za škodu (bez ohledu na porušení právní povinnosti a na zavinění), a to bez možnosti liberace, tzv. absolutní odpovědnost (s tím, že okolnost vady či nedostatečné údržby musí ve sporu tvrdit a prokazovat poškozený, neboť jde o zákonem stanovený znak skutkové podstaty). Povinným subjektem je vždy vlastník budovy nebo pozemku, jehož je budova součástí, a to bez ohledu na to, zda budovu sám užívá, či ji přenechal k užívání jinému (výprosníkovi, vypůjčiteli, nájemci apod.) nebo ji nechává ladem. Je-li tato nemovitá věc ve spoluvlastnictví (§ 1115 o. z.), nebo je součástí společenství jmění (§ 1236 o. z.), včetně SJM (§ 708 o. z.), vzniká všem spoluvlastníkům (manželům či jiným vlastníkům spojeným ve společenství) zásadně solidární povinnost k náhradě újmy (§ 2915 odst. 1 o. z.). Nejvyšší soud dále uzavřel, že vlastník odpovídá také za nesprávnou či nevhodnou činnost třetích osob, které zmocnil k údržbě stavby, i kdyby vycházely z pokynů odborníků nebo byly odborníky (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022 sp. zn. 25 Cdo 1080/2022, Rc 57/2023). tyto závěry lze dle odvolacího soudu obdobně vztáhnout i na případy, kdy se nejednalo o nedostatečnou údržbu, ale o situaci, kdy budova vykazovala vady. Není přitom podstatné, že zeď byla vybudována legálně, se stavebním povolením, za součinnosti odborníků. Namítali-li žalovaní, že za zřícení zdi nesou odpovědnost nikoli žalovaní, ale jejich smluvní partneři (projektant, stavební firma), lze s okresním soudem souhlasit, že žalovaní se nemohou své odpovědnosti zprostit poukazem na to, že zeď byla projektována a stavěna odborníky, příp. odpovědnost smluvních partnerů žalovaných je třeba řešit nezávisle na tomto řízení. Odpovědnost projektanta či stavební firmy může být relevantní následně, při regresním vyrovnání mezi odpovědnými osobami, jejich vzájemné vyrovnání je jejich interní záležitostí. Po žalobkyni nelze spravedlivě požadovat, aby byla nucena „rozklíčovat" smluvní vztahy žalovaných s jejich smluvními partnery a „rozplétat", kdo z nich a v jaké míře pochybil.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

Ostatně žalobkyně na volbu smluvních partnerů žalovaných neměla žádný vliv. Nelze přitom rovněž přehlédnout, že svědek [redacted] ve své výpovědi uvedl, že při zaměření zdi (30. 11. 2022, tj. v době před jejím pádem) pozoroval její vypoulení, o čemž informoval svědka [redacted], který žalované v souvislosti s výstavbou zdi často zastupoval, a tedy sami žalovaní ještě před pádem zdi mohli a měli seznat hrozící nebezpečí a příp. včas zakročit. Na výše uvedených závěrech ničeho nemění a pro posouzení věci není relevantní ani námitka žalovaných, že nedisponují dostatečnými finančními prostředky k náhradě škody, majetková situace škůdce není pro posouzení věci podstatná.

13. K výše uvedenému odvolací soud pro úplnost dodává, že pokud by opěrnou zeď nebylo možno podřadit pod pojem „budova“ ve smyslu ust. § 2938 o. z., bylo by namístě aplikovat nikoli ust. § 2926 o. z., ale ust. § 2937 odst. 1 o. z., které rovněž zakotvuje odpovědnost vlastníka věci, a to odpovědnost objektivní, bez ohledu na protiprávnost a zavinění, byť s možností liberace (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2022 sp. zn. 25 Cdo 2342/2021). S ohledem na posouzení věci shora se však naplněním zákonných předpokladů ust. § 2937 odst. 1 o. z. odvolací soud nezabýval.

14. Odvolací soud dále dodává, že byť lze s okresním soudem souhlasit, že závěry aplikace ustanovení § 2938 odst. 1 i § 2926 o. z. by byly pro určení opodstatněnosti základu nároku žalobkyně vůči žalovaným shodné, neboť odpovědnost ve smyslu ust. § 2926 o. z. je absolutní objektivní odpovědností bez možnosti liberace a oba subjekty – tedy jak ten, kdo práce provádí, tak ten, kdo je zajišťuje (zde žalovaní), nesou v souladu s ust. § 2915 o. z. za případnou škodu odpovědnost solidární, poškozený se tedy může domáhat náhrady škody po kterémkoli ze škůdců a odpovědnost každého z nich je v zásadě relevantní až při jejich následném vyrovnání. Současně však ust. § 2915 odst. 2 o. z. připouští aplikaci dílčí odpovědnosti škůdců za předpokladu, že „jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné“. Vzhledem k tomu, že aplikaci ust. § 2926 o. z. na daný případ odvolací soud v souzené věci vyloučil, námitkami žalovaných v tomto směru se dále nezabýval.

15. S ohledem na shora uvedené odvolací soud rozsudek okresního soudu jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).

16. O nákladech řízení odvolací soud nerozhodoval, o povinnosti k náhradě nákladů řízení rozhodne soud v rozhodnutí, jímž se řízení u něho končí.

Poučení:

Proti rozsudku je dovolání přípustné, dospěje-li dovolací soud k závěru, že rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který ve věci rozhodoval v prvém stupni s tím, že bude adresováno Nejvyššímu soudu České republiky v Brně. Dovolání lze podat pouze z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Hradec Králové 10. června 2025

JUDr. Dana Mazáková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].