

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2023, sp. zn. 25 Cdo 1999/2022, ECLI:CZ:NS:2023:25.CDO.1999.2022.1

**Číslo:** 28/2024

## **Právní věta:**

Nemohl-li nájemce výše položeného bytu ani při dodržení pravidelných kontrol vodovodních kohoutků předvídat riziko rozlomení chybně namontovaného a vadného ventilu kohoutku ani rozpoznat vadu materiálu či chybnou instalaci ventilu, neporušil povinnost provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a neodpovídá za škodu způsobenou protečením vody do níže položeného bytu.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.03.2023

**Spisová značka:** 25 Cdo 1999/2022

**Číslo rozhodnutí:** 28

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Odpovědnost subjektivní, Smlouva o nájmu bytu

**Předpisy:** § 2257 o. z.  
§ 2910 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud k dovolání žalovaného změnil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 3. 2022, sp. zn. 16 Co 29/2022, pokud jím byl potvrzen výrok I rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 10. 11. 2021, sp. zn. 14 C 35/2018, tak, že rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se zamítá žaloba na zaplacení 94.380 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 94.380 Kč od 1. 9. 2017 do zaplacení.*

## **I.**

### **Dosavadní průběh řízení**

1. Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem ze dne 30. 9. 2019, č. j. 14 C 35/2018-131, ve spojení s doplňujícím usnesením ze dne 27. 11. 2019, č. j. 14 C 35/2018-135, zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala zaplacení 94.380 Kč s příslušenstvím, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 11. 2. 2020, č. j. 51 Co 16/2020-149, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 28. 1. 2021, č. j. 25 Cdo 1817/2020-167, zrušil obě tato rozhodnutí a věc vrátil

soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

2. Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem ze dne 10. 11. 2021, č. j. 14 C 35/2018-182, uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni 94.380 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu. Vyšel ze zjištění, že dne 22. 10. 2016 v bytě č. 6 ve vlastnictví žalobkyně, nacházejícím se v domě č. p. 1 v ulici U. v P. a obývaném žalovaným jakožto nájemcem, praskl uzávěr vody pod umyvadlem na toaletě a byl vytopen níže položený byt č. 3, rovněž vlastněný žalobkyní. Prasknutí uzávěru bylo způsobeno rozvojem trhliny, která vznikla při vadné montáži důsledkem užití nadměrného množství instalatérského česání k utěsnění závitu. Náklady, jež žalobkyně vynaložila na opravu bytu č. 3 (výměnu podlah, výmalbu, vysoušení a chemickou sanaci stěn) dosáhly výše 94.380 Kč. Nájemní smlouva z 18. 6. 2014 neobsahuje ujednání o povinnostech smluvních stran týkajících se údržby a běžných oprav předmětu nájmu. Soud prvního stupně posoudil věc podle § 2210, § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), potažmo podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále též jen „nařízení č. 308/2015 Sb.“), a uzavřel, že byly splněny předpoklady odpovědnosti žalovaného za škodu, neboť porušil zákonnou povinnost provádět pravidelné prohlídky vodovodních kohoutů, které nejsou vodovodním výtokem, udržovat je ve funkčním stavu a provádět jejich pravidelné výměny, a v příčinné souvislosti s tím pak došlo k poškození uzávěru vody, která následně protekla do spodního bytu a způsobila škodu ve výši uplatněné žalobou.

3. K odvolání žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 22. 3. 2022, č. j. 16 Co 29/2022-203, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve výrocích o platební povinnosti žalovaného a o jeho povinnosti nahradit státu náklady řízení, změnil jej ve výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se se skutkovými zjištěními i právním posouzením soudu prvního stupně, který vyšel ze závazného právního názoru Nejvyššího soudu, a uvedl, že skutečnost, zda ventil byl vadný či byl vadně namontován, nemůže mít vliv na odpovědnost žalovaného (podle § 2910 o. z.) za způsobenou škodu protečením vody do bytu nacházejícího se pod bytem, jehož nájemce je žalovaný.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

4. Rozsudek odvolacího soudu napadl žalovaný dovoláním, jehož přípustnost ve smyslu § 237 o. s. ř. spatřuje v tom, že dosud nebyla řešena v judikatuře Nejvyššího soudu otázka periodicity povinnosti nájemce provádět na předmětu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy, kterou občanský zákoník nijak nekonkretizuje. Z toho dovozuje, že takovou povinnost nelze ukládat a vynucovat na základě předpisů nižší právní síly, jak učinily soudy obou stupňů (odkazuje přitom na nálezy Ústavního soudu ze dne 23. 7. 2013, sp. zn. [Pl. ÚS 13/12](#)). Jelikož je žalovaný jako nájemce slabší smluvní stranou, nelze mu absenci zákonem stanovené četnosti úkonů běžné údržby a drobných oprav přičítat k jeho tíži. Brojí proti závěru odvolacího soudu, že to, zda byl ventil vadný či vadně namontován, nemůže mít vliv na odpovědnost žalovaného. Takový výklad by vedl k absurdní situaci, že nájemce by odpovídal za jakýkoli stavebnětechnický stav nemovitosti i v případě vadných, popř. záměrně zastřených stavebních prací pronajímatele. Nebylo prokázáno, jakou konkrétní povinnost, která by byla v příčinné souvislosti se škodným následkem, žalovaný porušil. Navrhl, aby dovolací soud napadené rozhodnutí změnil a žalobu zamítl, popř. je zrušil a vrátil k dalšímu projednání.

## **III.**

### **Přípustnost dovolání**

5. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), zastoupeným advokátem ve smyslu §

241 o. s. ř., a je přípustné podle § 237 o. s. ř. pro posouzení otázky odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou vytopením spodního bytu v důsledku prasklého uzávěru vody pod umyvadlem nacházejícím se v horním bytě pronajatém nájemci, která dosud nebyla za daných skutkových okolností dovolacím soudem řešena. Dovolání je důvodné.

#### IV.

#### Důvodnost dovolání

6. Nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) může spočívat v tom, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej na zjištěný skutkový stav věci nesprávně aplikoval.

7. Podle § 2910 o. z. škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

8. Podle § 2913 odst. 1 o. z. poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit. Podle odst. 2 téhož ustanovení povinnosti k náhradě se škůdce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě škody nezproští.

9. Již v předchozím rozhodnutí dovolacího soudu v této věci bylo vyloženo, že právní úprava náhrady škody a nemajetkové újmy opustila od 1. 1. 2014 s účinností nového občanského zákoníku dosavadní jednotu civilního deliktu a zavedla odlišnou úpravu smluvní a mimosmluvní povinnosti k náhradě škody. Přes určité terminologické rozdíly oproti předchozí úpravě zůstává zachován jako základní typ tzv. delikt ní odpovědnost (§ 2910 o. z.) založená na protiprávnosti (nyní přesněji řečeno na porušení povinnosti plynoucí ze zákona), jestliže v příčinné souvislosti s tím vznikla poškozenému odčinitelná újma; zavinění se presumuje (§ 2911 o. z.) s tím, že podle standardů náležité péče odlišné pro osobu běžných vlastností a osobu se zvláštní znalostí, dovedností nebo pečlivostí (§ 2912 o. z.) se může škůdce odpovědnosti zprostit, prokáže-li že újmu nezavinil. Vedle toho zákon zakládá samostatně stojící tzv. kontraktní povinnost k náhradě, jestliže újma (škoda) vznikla porušením smlouvy (nesplněním povinnosti, k níž se účastník smlouvy zavázal) ve smyslu § 2913 o. z. Odpovědnost podle tohoto ustanovení je objektivní, zavinění se nezkoumá a vnitřní vztah škůdce ke vzniku škody je bez významu. Předpokladem vzniku odpovědnosti je porušení smluvní povinnosti škůdcem, jestliže je vznik škody v příčinné souvislosti s tímto porušením smlouvy; tyto skutečnosti je povinen prokázat poškozený. Odstavec druhý citovaného ustanovení zakotvuje možnost liberace z důvodu překážky, která škůdci nezávisle na jeho vůli zabránila ve splnění smlouvy, a to jen tehdy, jde-li o překážku současně mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou; důkazní břemeno ohledně důvodu liberace tíží škůdce. Škůdce se nemůže zprostit odpovědnosti poukazem na překážky, jejichž původ leží na jeho straně (překážky z jeho osobních poměrů a ty, které podle smlouvy byl povinen překonat) a překážky, které vznikly až v době škůdcova prodlení se splněním smluvní povinnosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2020, sp. zn. [25 Cdo 3788/2019](#)).

10. Není pochyb, že žalovaný užíval byt na základě nájemní smlouvy k bytu (§ 2235 a násl. o. z.), jejímž obsahem obvykle bývá i vymezení práv a povinností účastníků, včetně povinností k údržbě a opravě bytu a jeho součástí, jež jinak upravuje ustanovení § 2257 o. z. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva mezi účastníky takové ujednání neobsahuje, důvodně se odvolací soud zabýval porušením povinností plynoucích ze zákona; smluvní povinnosti jsou v takovém případě totožné. Odvolacímu

soudu (ani soudu prvního stupně) nelze vytýkat nerespektování závazného právního názoru obsaženého ve zrušovacím rozsudku dovolacího soudu, který směřoval k nutnosti rozlišení deliktů a smluvní odpovědnosti, posouzení obsahu nájemní smlouvy z hlediska rozsahu povinností nájemce ohledně běžné údržby a běžných oprav souvisejících s užíváním bytu, a odstranění vady původního rozhodnutí odvolacího soudu z hlediska skutkových zjištění. Soudy obou stupňů těmto požadavkům dostaly doplněním dokazování a výkladem nájemní smlouvy, tedy se v zásadě zachovaly podle pokynu dovolacího soudu a potřebnou problematiku ohledně odpovědnosti podle § 2910 o. z. a povinnosti nájemce podle § 2257 o. z. řádně zdůvodnily.

11. Podle § 2257 odst. 1 o. z. pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Podle odst. 2 téhož ustanovení nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Podle § 2 nařízení č. 308/2015 Sb. běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Podle § 3 nařízení č. 308/2015 Sb. za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Podle § 4 písm. e) nařízení č. 308/2015 Sb. podle věcného vymezení se za drobné opravy považují opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku [písmeno e)] a opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevic trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní [písmeno g)].

12. V projednávané věci bylo zjištěno (skutková zjištění podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolacímu přezkumu nepodléhají), že žalobkyně jako pronajímatelka uzavřela dne 18. 6. 2014 s žalovaným jako nájemcem nájemní smlouvu ohledně předmětné bytové jednotky, kde později praskl uzávěr vody pod umyvadlem. Smlouva neobsahuje ujednání o povinnostech smluvních stran týkajících se údržby a běžných oprav předmětu nájmu. Podle odborného vyjádření vypracovaného dne 27. 7. 2018 Z. H. (a jeho výpovědi) a podle znaleckého posudku F. J., ze dne 5. 4. 2019 (a výsledku znalce) způsobil havárii ventilu rozvoj primární montážní trhliny, přičemž důvodem poruchy byla chybná montáž a špatný ventil, tzv. nekvalitní výrobek neznámého výrobce pravděpodobně z Asie (běžné armatury vyrobené v Evropě se vyrábějí z mosazi s přídavkem olova pro drobné obrábění závitů; předmětný ventil byl vyroben ze zinkové nebo jiné bílé slitiny, páčka z plastu). Oba odborníci se shodli, že náhlé rozlomení takového ventilu nemohl nájemce bytu předvídat. Nebylo zjištěno, kdo předmětný ventil pod umyvadlo nainstaloval, avšak stalo se tak ještě před vznikem nájemního vztahu mezi účastníky řízení.

13. Odvolací soud v posuzované věci postupoval vázán závazným právním názorem zrušovacího rozsudku dovolacího soudu, kde tato otázka nebyla natolik podrobně vyložena, možná proto při své zásadně správné úvaze nepovažoval za důležitou okolnost příčiny prasknutí ventilu pod umyvadlem na toaletě. Z občanského zákoníku, nařízení vlády č. 308/2015 Sb. i judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 1. 2021, sp. zn. [25 Cdo 1817/2020](#)) vyplývá povinnost nájemce bytu k běžné údržbě a drobným opravám souvisejícím s užíváním bytu, mimo jiné též k

opravám a výměnám uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt. Jinak řečeno nájemce bytu odpovídá za škodu způsobenou na spodním bytě (není-li sjednáno ve smlouvě o nájmu něco jiného) v případech zanedbání prevenční povinnosti (např. nájemce bytu zapomněl uzavřít vodovodní kohout a přeteklo umyvadlo), škod způsobených jeho vlastním spotřebičem přineseným do pronajatého bytu (např. pračka, myčka nádobí ve vlastnictví nájemce,) a v případech zanedbání povinné (běžné) údržby bytu ve smyslu § 2257 o. z. a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Současně platí, že u porušení povinnosti plynoucí ze zákona ve smyslu § 2910 o. z. se zavinění presumuje (§ 2911 o. z.) s tím, že podle standardů náležité péče odlišné pro osobu běžných vlastností a osobu se zvláštní znalostí, dovedností nebo pečlivostí (§ 2912 o. z.) se může škůdce odpovědnosti zprostit, prokáže-li, že újmu nezavinil. Nájemce bytu se tedy může zprostit odpovědnosti za škodu způsobenou vytopením spodního bytu po prasknutí ventilu pod umyvadlem v horním bytě, prokáže-li, že újmu nezavinil, tj. že neporušil povinnost provádět pravidelné prohlídky vodovodních kohoutů, které nejsou vodovodním výtokem, udržovat je ve funkčním stavu a provádět jejich pravidelné výměny, a prokáže-li, z jakého konkrétního důvodu ventil praskl. K obdobnému závěru dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 7. 2022, sp. zn. [25 Cdo 2342/2021](#) (ústavní stížnost proti němu byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 4. 1. 2023, sp. zn. [II. ÚS 2751/22](#)), kde se řešila situace vzniku škody, kterou způsobila věc sama od sebe (přírodní hadička k umyvadlu) podle § 2937 o. z. a otázka liberace, tj. (ne)zanedbání náležitého dohledu nad věcí.

14. Jestliže tedy bylo v projednávané věci ohledně důvodu havárie zjištěno, že rozlomení chybně namontovaného a vadného ventilu nemohl nájemce bytu předvídat ani při dodržení pravidelných kontrol vodovodních kohoutků a že ani při pravidelné kontrole nemohl rozpoznat vadu materiálu ventilu či jeho chybnou instalaci (přičemž nelze pominout, že současně platí povinnost pronajímatele byt předat ve stavu způsobilém k užívání – § 2205 ve spojení s § 2242, 2243 o. z.), nelze dovodit, že by škoda vznikla v důsledku porušení zákonné povinnosti nájemce provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Rozlišení mezi deliktní a smluvní odpovědností z tohoto pohledu nemá význam, neboť rozsah povinnosti je v obou případech totožný. Uzavřel-li za daných skutkových zjištění odvolací soud, že žalovaný jako nájemce bytu nese odpovědnost za škodu způsobenou vytopením spodního bytu, není jeho právní posouzení správné, neboť podmínka porušení zákonné povinnosti nebyla naplněna.

15. Protože dosavadní výsledky řízení ukazují, že o věci je možné rozhodnout, dovolací soud podle § 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 3. 2022, č. j. 16 Co 29/2022-203, pokud jím byl potvrzen výrok rozsudku soudu prvního stupně o platební povinnosti žalovaného tak, že se rozsudek soudu prvního stupně mění, a to tak, že se zamítá žaloba na zaplacení 94.380 Kč s příslušenstvím.