

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 25 Cdo 1080/2022, ECLI:CZ:NS:2022:25.CDO.1080.2022.1

Číslo: 57/2023

Právní věta:

Pro posouzení objektivní odpovědnosti za škodu stanovenou zvlášť zákonem je ve smyslu ustanovení § 3079 odst. 1 o. z. rozhodná právní úprava účinná v okamžiku škodní události.

Vlastník odpovídá za to, že údržba jeho stavby je prováděna tak, aby nedocházelo ke škodám na straně třetích osob v důsledku zřícení stavby, a také za nesprávnou či nevhodnou činnost třetích osob, které zmocnil k údržbě stavby, i kdyby vycházely z pokynů odborníků nebo byly odborníky.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 14.09.2022

Spisová značka: 25 Cdo 1080/2022

Číslo rozhodnutí: 57

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Náhrada škody

Předpisy: § 3079 odst. 1 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Dotčená rozhodnutí:

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2016, sp. zn. [25 Cdo 5079/2015](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2018, sp. zn. [25 Cdo 179/2018](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2018, sp. zn. [25 Cdo 5640/2017](#)

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 1996, sp. zn. [Pl. ÚS 9/95](#), SbNU 16/1996

Nález ústavního soudu ze dne 4. 2. 1997, sp. zn. [Pl. ÚS 21/96](#), SbNU 13/1997

Nález Ústavního soudu ze dne 6. 2. 2007, sp. zn. [Pl. ÚS 38/06](#), SbNU 23/2007

Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2005, sp. zn. [II. ÚS 444/03](#), SbNU 134/2005

Nález Ústavního soudu ze dne 22. 11. 2004, sp. zn. [I. ÚS 287/04](#), SbNU 174/2004

Nález Ústavního soudu ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. [I. ÚS 344/04](#), SbNU 191/2004

Nález Ústavního soudu ze dne 8. 6. 1995, sp. zn. [IV. ÚS 215/94](#), SbNU 30/1995

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2021, sp. zn. [25 Cdo 2387/2020](#),
ECLI:CZ:NS:2021:25.CDO.2387.2020.1

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. [25 Cdo 104/2004](#)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 9. 6. 1925, sp. zn. Rv I 824/25, Vážný 5101/1925 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 13. 1. 1925, sp. zn. Rv I 1807/24, Vážný 4549/1925 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 18. 5. 1926, sp. zn. Rv II 751/25, Vážný 6042/1926 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. 3. 1925, sp. zn. Rv I 241/25, Vážný 4817/1925 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 12. 1928, sp. zn. Rv I 405/28, Vážný 8584 /1928 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 5. 4. 1929, sp. zn. Rv I 742/28, Vážný 8848/1929 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 21. 11. 1930, sp. zn. Rv II 327/30, Vážný 10341/1930 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16. 6. 1937, sp. zn. Rv I 94/36, Vážný 16201/1937 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24. 11. 1937, sp. zn. Rv I 1526/36, Vážný 16519/1937 civ.

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalobkyně zrušil rozsudky Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 11. 2021, sp. zn. 5 Co 764/2021, a Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. 4. 2021, sp. zn. 28 C 298/2019, a věc vrátil Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 8. 4. 2021, č. j. 28 C 298/2019-182, zamítl žalobu o zaplacení 5 061,19 EUR s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že dne 4. 5. 2018 se žalobkyně spolu s dalšími členkami golfového klubu K. účastnila výjezdu na hřiště golfového klubu v H. nad V., které provozuje žalovaná. Při společném fotografování se pod členkami golfového klubu K. zřítilo dřevěné schodiště vedoucí na terasu restaurace umístěné uvnitř areálu žalované. Při jeho pádu žalobkyně utrpěla zranění, které si vyžádalo ošetření v nemocnici. Zřícené schodiště bylo celodřevěné s pomocnými ocelovými kotvícími prvky, sestávalo ze dvou přímých ramen navazujících na jednu podestu v úrovni terasy. Schodiště bylo zhotoveno na základě smlouvy o dílo ze dne 26. 2. 2011 L. S. Dne 23. 6. 2011 byl s užíváním stavby vydán kolaudační souhlas. Zhotovitel schodiště několik dalších let prováděl každoroční kontrolu a doporučil žalované pravidelný každoroční nátěr lazurovacím přípravkem. Žalovaná prostřednictvím svých zaměstnanců schodiště včetně terasy pravidelně dvakrát ročně natírala. V listopadu 2017 oslovila M. D., živnostníka specializujícího se na dřevostavby, který provedl v celém areálu žalované kontrolu všech dřevěných venkovních zařízení a doporučil provést na jaře 2018 potřebné opravy. V březnu 2018 před zahájením sezóny provedl opětovnou prohlídku venkovních zařízení, a to včetně předmětného schodiště, na němž shledal vadné dílce a náslapy, které doporučil vyměnit. Opravu a výměnu

vadných prvků provedl a v ostatním shledal schodiště v pořádku. Kontrolu provedl pouze jako vizuální, neboť jiná kontrola by vyžadovala rozebrání konstrukce. Žalovaná poté schodiště znovu natřela. Celou událost po nehodě prověřovala Policie ČR a věc odložila s tím, že nejde o podezření z přečinu. Policejní orgán přibral znalce z oboru stavebnictví, odvětví vady a poruchy staveb, statika stavebních konstrukcí (V. N.) a vyžádal též odborné vyjádření od znalce z oboru dřevozpracování (P. S.). Oba znalci uvedli, že k havárii schodiště došlo v důsledku degradace materiálu vlivem vlhkosti, která byla ovlivněna nevhodným konstrukčním uspořádáním, samotný hnilobný proces a degradace dřevní hmoty nebyly pro laiky dlouho pozorovatelné. V rámci trestního řízení byl zpracován znalecký posudek soudního znalce z oboru statika a posuzování konstrukcí staveb, včetně konstrukcí dřevěných (J. H.), podle něhož příčinami zřícení schodiště byly podle míry vlivu nevhodné provedení spodního uložení schodnice, nedostatečné provedení spoje schodnice s horní podestou a nevhodné chování na schodišti. Okresní soud nárok žalobkyně posoudil podle § 2924 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník, dále jen „o. z.“), jako odpovědnost žalované za škodu z provozní činnosti a dospěl k závěru, že žalovaná se této odpovědnosti zprostila.

2. Odvolací soud rozsudkem ze dne 29. 11. 2021, č. j. 5 Co 764/2021-238, rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Zcela se ztotožnil s jeho skutkovým zjištěním i právním závěrem, že věc je třeba posoudit podle § 2924 o. z. a nikoliv podle § 420a zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013, dále jen „obč. zák.“). Ke škodě došlo (podle výsledků znaleckého zkoumání) v důsledku souhrnu vady schodiště (nevhodné ukotvení v horní části k podestě terasy a nezajištění dolní části schodiště proti horizontálnímu posuvu) a postupující hniloby materiálu, z něhož je schodiště vyrobeno. Konstrukční vada schodiště spadá do roku 2011 (nastala za účinnosti obč. zák.), avšak sama o sobě ke škodě nevedla, neboť se k této vadě přidala ještě další, a to právě existence hniloby. Toto řetězení příčin pak přesahovalo i do účinnosti stávající právní úpravy. Odvolací soud na věc aplikoval § 2924 o. z. a dovodil, že podle tohoto ustanovení se provozovatel mohl zprostit odpovědnosti, pokud prokázal, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby k újmě nedošlo. Žalovaná nechala vypracovat projekt na schodiště odbornou firmou, která je zhotovila, schodiště bylo následně zkolaudováno a zhotovitel je udržoval, poté žalovaná najala k jeho kontrole a údržbě osobu mající praxi v oboru a podle pokynů této osoby prostřednictvím svých zaměstnanců prováděla údržbu, a to doporučenými nátěry, nelze tedy po ní spravedlivě požadovat, aby konala více. Odpovědnosti za škodu se proto žalovaná podle § 2924 věty druhé o. z. zprostila. Vzhledem k tomu, že vada schodiště spočívající v nevhodném ukotvení, vznikla za účinnosti původního občanského zákoníku, který neobsahoval odpovědnost za škodu vzniklou zřícením budovy nebo odloučením její části tak, jak ji dnes upravuje § 2938 o. z., nelze při posouzení této věci toto ustanovení aplikovat. Odpovědnost žalované odvolací soud nedovodil ani podle § 2914 o. z. Uvedl, že v řízení nebylo prokázáno, že by škoda vzniklá žalobkyni byla způsobena zaměstnancem či pomocníkem žalované. Žalovaná si pro stavbu schodiště, jeho následnou údržbu a kontrolu vybrala jiné osoby samostatně podnikající, které v právních vztazích nesou za svoji činnost samy odpovědnost. Pokud v poslední době žalovaná používala své zaměstnance k vlastnímu nátěru schodiště (avšak podle pokynů jiné podnikající osoby), nebylo ze strany žalobkyně ani tvrzeno, že by právě tito zaměstnanci žalované přímo svojí činností, tj. nátěrem schodiště způsobili žalobkyni újmu.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

3. Žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu podala včasné dovolání. Uvedla, že odvolací soud dospěl k závěru, že žalovaná zcela vyhověla kritériím pro liberaci odpovědnosti za škodu z provozní činnosti podle věty druhé § 2924 o. z. Žalobkyně však s tímto závěrem nesouhlasí a považuje úvahu odvolacího soudu za zjevně nepřiměřenou a rozpornou s dosavadní judikaturou dovolacího soudu k podmínkám zproštění se odpovědnosti provozovatele za škodu vzniklou jeho provozní činností. Dovolací soud by proto měl vyložit, jakou veškerou péči lze rozumně požadovat od provozovatele,

aby nedocházelo ke škodě z provozní činnosti ve smyslu věty druhé ustanovení § 2924 o. z. Dále se podle žalobkyně odvolací soud nesprávně vypořádal s možností aplikace ustanovení § 2938 o. z., které se týká odpovědnosti vlastníka za škodu způsobenou zřícením jím vlastněné budovy, resp. odloučením její části. Během dosavadního řízení bylo prokázáno, že schodiště trpělo jak vadou spočívající v pokročilé hnilobné degradaci materiálu, tak vadou vzniklou nevhodným konstrukčním uspořádáním, přičemž druhá jmenovaná vada byla dána od samého počátku (tj. od roku 2011, kdy mělo být postaveno). V této době sice právní úprava dotčené ustanovení ještě neznala, ale ke škodě došlo (podle výsledků znaleckého zkoumání) v důsledku souhrnu existence vady schodiště (nevhodné ukotvení v horní části k podestě terasy a nezajištění dolní části schodiště proti horizontálnímu posuvu) a postupující hniloby materiálu, z něhož je schodiště vyrobeno. Konstrukční vada schodiště spadá do roku 2011, avšak sama o sobě ke škodě nevedla, neboť se k této příčině musela přidat ještě příčina další, a to právě existence hniloby. Toto řetězení příčin pak přesahovalo i do účinnosti stávající právní úpravy, a nelze tak říci, že k porušení povinnosti došlo výhradně za účinnosti předchozí právní úpravy, proto podle žalované má soud její nárok posoudit podle § 2938 odst. 1 o. z. Žalobkyně se též domáhá výkladu prevenční povinnosti podle § 2900 a § 2901 o. z. ve vztahu k této věci. Navrhla zrušení rozsudku odvolacího soudu i soudu prvního stupně a vrácení věci k dalšímu řízení.

III.

Přípustnost dovolání

4. Nejvyšší soud posoudil dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. 286/2021 Sb.), dále jen „o. s. ř.“, a jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenou advokátem ve smyslu § 241 o. s. ř. a uzavřel, že dovolání je podle § 237 o. s. ř. přípustné pro řešení otázky odpovědnosti vlastníka budovy za škodu vzniklou zřícením (odloučením) části budovy v důsledku vady budovy a nedostatečné údržby podle § 2938 odst. 1 o. z., která dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla vyřešena. Dovolání je důvodné.

IV.

Důvodnost dovolání

5. Podle § 3079 odst. 1 o. z. právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti stanovené právními předpisy, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.

6. Obecně platí, že nový právní předpis, který řeší stejný právní institut jinak (zcela nebo jen zčásti) než dosavadní právní úprava, může mít vliv i na právní vztahy, které vznikly před jeho účinností, je-li jeho vztah k dosavadnímu předpisu založen na principu tzv. zpětné účinnosti (retroaktivity). Právní teorie rozeznává zpětnou účinnost (retroaktivitu) pravou a nepravou. O pravou zpětnou účinnost (retroaktivitu) jde tehdy, jestliže se novým právním předpisem má řídit vznik právního vztahu a nároků účastníků z tohoto vztahu také v případě, kdy právní vztah nebo nároky z něj vyplývající vznikly před účinností nového právního předpisu. Pravá zpětná účinnost není v českém právním řádu přípustná, neboť k definičním znakům právního státu patří princip právní jistoty a ochrany důvěry účastníků právních vztahů v právo. Součástí právní jistoty je také zákaz pravé zpětné účinnosti (retroaktivity) právních předpisů; tento zákaz, který je pro oblast trestního práva hmotného vyjádřen v čl. 40 odst. 6 Listiny základních práv a svobod, lze pro ostatní právní odvětví dovodit z čl. 1 Ústavy České republiky (srov. například právní názor uvedený v nálezu pléna Ústavního soudu ze dne 28. 2. 1996, sp. zn. [Pl. ÚS 9/95](#), uveřejněném pod č. 16 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, sv. 5, roč. 1996 – I. díl, a v nálezu pléna Ústavního soudu ze dne 4. 2. 1997, sp. zn. [Pl. ÚS 21/96](#), uveřejněném pod č. 63/1997 Sb.). Nepravá zpětná účinnost (retroaktivita) znamená, že novým právním předpisem se sice mají řídit i právní vztahy, vzniklé před jeho účinností, avšak až ode dne

jeho účinnosti; samotný vznik těchto právních vztahů a nároky z těchto vztahů, vzniklé před účinností nového právního předpisu, se spravují dosavadní právní úpravou. Přestože je nepravá retroaktivita v zásadě přípustná, v případě absence explicitních přechodných ustanovení, tj. za situace, že zákonodárce mlčí jak k otázce, zda je nárok podle předchozí úpravy zachován, tak k aplikovatelnosti nové úpravy, je třeba primárně přijmout takový výklad, který šetří smysl a podstatu základního práva na legitimní očekávání (srov. nález Ústavního soudu ze dne 6. 2. 2007, sp. zn. [Pl. ÚS 38/06](#), a v něm citovaná rozhodnutí).

7. V případě práva na náhradu újmy vzniklé v důsledku porušení zákona platí obecné pravidlo (srov. např. § 3079 odst. 1 o. z.), že rozhodným okamžikem pro určení, jaká hmotněprávní úprava se má použít, je okamžik porušení povinnosti, nikoli až vznik škody samotné. Mezi těmito dvěma skutečnostmi může existovat i dlouhá časová prodleva. Zákonodárce tu vyšel z prevenční funkce náhrady újmy, neboť hrozba vzniku povinnosti nahradit škodu má ovlivnit právě jednání osoby, které lze v daném okamžiku charakterizovat jako protiprávní [srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), Komentář, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2026]. Uvedené pravidlo je projevem obecné zásady zákazu retroaktivity, jež je konkretizací požadavku právní jistoty subjektů práva (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2016, sp. zn. [25 Cdo 5079/2015](#)).

8. U objektivní odpovědnosti za škodu stanovenou zvlášť zákonem (§ 2895 o. z.), do které spadá i odpovědnost vlastníka stavby při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy (§ 2938 o. z.), je třeba v případě absence explicitních přechodných ustanovení vyjít z pravidla, že zpětná (retroaktivní) účinnost takové právní úpravy je vyloučena. V souladu s principem nepravé zpětné účinnosti totiž musí převážet časové hledisko okamžiku škodní události (zvlášť kvalifikované okolnosti, která by mohla být důvodem vzniku povinnosti k náhradě újmy), neboť zejména u přísnější odpovědnosti za výsledek (*strict liability*) nelze škůdce (zpravidla provozovatele nějaké potenciálně nebezpečné činnosti) uvádět do situace, že by případně nesl povinnost nahradit škodu bez ohledu na zavinění z činnosti, s níž tato zpřísněná povinnost nebyla v okamžiku škodné události zákonem spojována (srov. Vojtek, P. výklad k § 3079 in Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, dostupné v systému ASPI a usnesení Nejvyššího soudu z 19. 3. 2018, sp. zn. [25 Cdo 5640/2017](#)). Opačný přístup by vedl k porušení zásady zákazu retroaktivity a tím i popření požadavku právní jistoty subjektů práva, jakož i k potlačení prevenční funkce náhrady újmy.

9. Z uvedeného výkladu vyplývá, že pro posouzení objektivní odpovědnosti za škodu stanovenou zvlášť zákonem je rozhodná právní úprava účinná v okamžiku škodní události. Došlo-li ke zřícení schodiště dne 4. 5. 2018, je věc nutno po právní stránce posuzovat podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

10. Podle § 2938 odst. 1 o. z. při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy nahradí její vlastník škodu z toho vzniklou.

11. Zřícení budovy či odloučení a pád její části je vlastně působením věci samé od sebe. Jde tedy o speciální ustanovení k § 2937 o. z. pro oblast vlastnictví k nemovitostem. Podmínkou je, že vyvolávajícím činitelem byla vada budovy nebo nedostatečná údržba, to znamená okolnosti, které lze přičítat vlastníku. Ten je v rámci ústavního principu, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod), povinen dbát na stav věcí ve svém vlastnictví. Zatímco zákon č. 40/1964 Sb. péči vlastníka podřazoval pod povinnost tzv. generální prevence a v případě jejího porušení zakládal obecnou odpovědnost, nově se tyto povinnosti vlastníka vynucují pohrůžkou objektivní odpovědnosti (bez ohledu na přímé porušení právní povinnosti a na zavinění), a to dokonce bez možnosti liberace (tzv. absolutní odpovědnost). Podmínka nedostatečného udržování budovy však v sobě skýtá jistý liberační potenciál, neboť se v jejím rámci bude zkoumat nikoliv dohled vlastníka nad

budovou, ale to, že o ni dostatečným způsobem nepečoval, takže ji z objektivního hlediska přivedl do stavu faktické zanedbanosti. Nejde ovšem o liberační důvod, u nějž se obecně předpokládá, že škůdce se může odpovědnosti zprostit, prokáže-li zákonem stanovenou okolnost, např. že škodě nemohl zabránit ani vynaložením veškerého úsilí, nebo že ke škodě by došlo i jinak. Vzhledem k dikci § 2938 o. z. však okolnost vady či nedostatečné údržby musí ve sporu tvrdit a prokazovat poškozený, neboť jde o zákonem stanovený znak skutkové podstaty. Smyslem takové úpravy je přísnou odpovědnost omezit jen na prokazatelné případy okolností spojených s vnitřními vlastnostmi budovy a eliminovat příliš široký okruh příčin, které by neměly vztah k požadovanému standardu kvality budovy či péče o ni. Protože předpokladem vzniku povinnosti nahradit újmu podle § 2938 o. z. je, že ke zřícení nebo odloučení došlo v důsledku vady budovy nebo v důsledku nedostatečného udržování budovy, musí být následek adekvátním ve vztahu k příčině. Zkoumat je třeba věcnou stránku – zda byla budova postavena nebo udržována způsobem, který odpovídá požadavkům na její odolnost a bezpečnost při zohlednění všech předvídatelných okolností. V zásadě nezáleží na tom, jak došlo k rozdělení nebo uvolnění – zda s vnějším podnětem nebo bez něj. Vnější vlivy mohou pocházet přímo od vlastníka budovy, mohou spočívat v jednání třetí osoby, nebo může jít o klimatické vlivy – bouře, záplavy, zemětřesení apod. Důležité však je, aby vada budovy nebo její nedostatečné udržování bylo podstatnou adekvátní příčinou škodné události, tedy aby následkem vady či nedostatečné údržby nastala situace, ve které může přistoupení nějaké zvláštní, spouštěcí okolnosti (např. jednání třetí osoby) vést ke škodné události. Vada nebo nedostatečná údržba tak nemusí být jedinou příčinou škodní události. Z výše uvedeného vyplývá, že povinnost k náhradě újmy nevzniká, pokud ke škodní události vedla např. výlučně mimořádná přírodní katastrofa, se kterou nemohlo být za daných okolností počítáno. Pasivně legitimován je ve sporu vždy vlastník, a to i tehdy, užíval-li budovu v době vzniku škody či předtím někdo jiný (srovnej BEZOUŠKA, Petr. § 2938 [Zřícení budovy nebo odloučení její části]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1645).

12. V této věci soudy po skutkové stránce uzavřely, že škodní událost nastala dne 4. 5. 2018, přičemž ke zřícení schodiště došlo v důsledku degradace materiálu vlivem vlhkosti, která byla způsobena nevhodným konstrukčním uspořádáním (konstrukční uspořádání kotvení, umístění schodnice v těsném kontaktu s opláštěním prostoru pod terasou), jež přispělo k hnilobě dřeva. Tento skutkový stav odpovídá skutkové podstatě § 2938 o. z., který je třeba aplikovat za situace, kdy vada budovy nebo její nedostatečná údržba byly příčinou vzniku škody. Z těchto důvodů právní závěr odvolacího soudu o nepřípustnosti použití § 2938 o. z. na projednávanou věc není správný.

13. K otázce nedostatečného udržování budovy dovolací soud dodává, že vlastník budovy je povinen vykonávat dohled nad budovou a dostatečně ji udržovat. Tyto povinnosti jsou vynucovány pohrůzkou objektivní odpovědnosti (bez ohledu na přímé porušení právní povinnosti a na zavinění), a to dokonce bez možnosti liberace (tzv. absolutní odpovědnost). Odvolací soud se sice zabýval posouzením otázky dostatečné údržby schodiště a dovodil, že žalovaná o schodiště pečovala v souladu s pokyny, které jí k tomu odborníci v oboru poskytli a víc po ní nebylo rozumné požadovat. Takový závěr však dovolací soud nepovažuje za správný, neboť odpovědnost vlastníka stavby za její zřícení (§ 2938 o. z.) vychází z ústavního principu, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny) a vlastník je povinen dbát na stav věcí ve svém vlastnictví. Vlastník tak odpovídá za to, že údržba jeho stavby je prováděna řádně tak, aby nedocházelo ke škodám na straně třetích osob v důsledku zřícení stavby a také za nesprávnou či nevhodnou činnost třetích osob zmocněných vlastníkem k údržbě stavby, i kdyby vycházely z pokynů odborníků nebo byly odborníky.

14. Jelikož odvolací soud své rozhodnutí založil na nesprávném právním názoru, a protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů (§ 243e odst. 1 o. s. ř.) a věc vrátil k dalšímu řízení okresnímu soudu (§ 243e odst. 2 o. s. ř.). V něm okresní soud posoudí nárok žalobkyně podle § 2938

o. z. Dalšími dovolatelkou položenými otázkami se dovolací soud pro nadbytečnost nezabýval.

15. Právní názor vyslovený v tomto rozsudku je závazný.