Z BLOGU IUSTORIA

„Zeď je přece stavba jako dům.“ Kdo zaplatí, když se sousedům zřítí opěrná zeď

> *Opěrná zeď nad vaším domem se zřítí a zemina zavalí dům. Za škodu odpovídá vlastník zdi a vedle něj i ten, kdo ji stavěl nebo si stavbu objednal. Jen se nežaluje podle pravidla o zřícení budovy.*

TÝM IUSTORIA

9. 11. 2026 · 8 min čtení

Sousedé nad vámi ve svahu bourají starou zeď a stavějí novou opěrnou. Pár měsíců po dokončení se zeď zřítí a masa zeminy i se zdí zavalí váš dům. Statik ho vyřadí z užívání a zbývá ho zbourat. Sousedé říkají, že za nic nemohou: zeď navrhl projektant a postavila ji firma.

Obrátit se na ně můžete a nemusíte dokazovat, proč zeď spadla. Za škodu, kterou způsobí věc sama od sebe, odpovídá ten, kdo nad ní měl mít dohled, a nelze-li ho jinak určit, její vlastník (§ 2937 občanského zákoníku). Vedle něj může odpovídat i ten, kdo stavbu prováděl nebo si ji objednal (§ 2926). Nežalujte ale podle pravidla o zřícení budovy (§ 2938). Opěrná zeď budovou není. Tak to v rozsudku ze dne 26. 5. 2026, sp. zn. 25 Cdo 2662/2025, uzavřel Nejvyšší soud.

O jaký spor šlo

Vlastníci pozemku ve svahu si zajistili bourání staré zdi a stavbu nové opěrné zdi. Zeď převzali v listopadu 2022 bez výhrad. V únoru 2023 se zřítila a zavalila níže položený rodinný dům. Ten je od té doby v havarijním stavu a musí být odstraněn. Majitelka domu žalovala 1 695 802 Kč: náklady na demolici a odvoz suti, na stavbu nového domu a ušlé nájemné.

Nejdřív žalovala stavební firmu a projektanta. Pak navrhla, aby do sporu přistoupili vlastníci zdi, a řízení proti firmě a projektantovi soud vyloučil k samostatnému projednání. Okresní i krajský soud rozhodly, že vlastníci zdi odpovídají ze 100 %, a to podle pravidla o zřícení budovy, použitého obdobně. Takové odpovědnosti se podle nich vlastník nemůže zprostit poukazem na to, že zeď navrhli a postavili odborníci. Krajský soud k tomu dodal, že odpovědnost za stavební práce nepřichází v úvahu, protože škodu nezpůsobila stavební činnost, ale vada zdi.

Co řekl Nejvyšší soud

Nejvyšší soud oba rozsudky zrušil. Pravidlo o zřícení budovy se podle něj vztahuje jen na budovy a pojem budova je třeba vyložit podle katastrálního zákona: nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (bod 18). Přísnou odpovědnost, ze které se vlastník nemůže vyvinit, nelze obdobně rozšiřovat na jiné stavby. Soud k tomu poznamenal, že jinak by se musel ptát, zeď jakých rozměrů ještě pod pravidlo spadá a jakých už ne.

Zřícení jiné stavby se posoudí podle § 2937. Poškozený tím podle soudu nemusí být na tom hůř. Podle § 2938 musí sám tvrdit a prokázat vadu budovy nebo její nedostatečnou údržbu, podle § 2937 tuto povinnost nemá. Prokazovat, že náležitý dohled nezanedbal, musí naopak vlastník (bod 18). Vedle toho zůstává obecná odpovědnost za zaviněné porušení zákona (§ 2910).

Chybný byl podle Nejvyššího soudu i závěr, že odpovědnost za stavební práce padá, když zeď spadla „sama od sebe“. Ustanovení § 2926 dopadá na všechny případy, kdy škodu na nemovitosti vyvolala stavební činnost, ať se projevila hned, nebo s odstupem. Odpovídá ten, kdo práce provádí, i ten, kdo si je objednal a dělá je pro něj někdo jiný (bod 19). Obě odpovědnosti mohou stát vedle sebe. Okresní soud teď posoudí, zda vlastníci zdi odpovídají podle § 2937, případně podle § 2910 nebo § 2926 (bod 22).

Kdo zaplatí, kolik a do kdy

Kdo zaplatí. Na straně, která může platit, stojí víc lidí najednou:

- **Vlastník zdi** podle § 2937. Stačí prokázat, že škodu způsobila zeď sama od sebe. Vlastník se zprostí, jen když prokáže, že dohled nad zdí nezanedbal.
- **Ten, kdo práce prováděl nebo si je objednal,** podle § 2926. Typicky stavební firma a stavebník; v tomto sporu byli stavebníky sami vlastníci zdi. Zavinění se nezkoumá. Jak tato odpovědnost funguje u sousední stavby, popisuje průvodce Stavba vedle popraskala dům.
- **Projektant** podle § 2910, jen když porušil povinnost. Porušení zákonné povinnosti zakládá domněnku, že škodu zavinil z nedbalosti (§ 2911).

Odpovídá-li víc lidí, nahradí škodu společně a nerozdílně (§ 2915 odst. 1). Můžete tedy chtít celou částku po kterémkoli z nich. Jak se rozdělí, je jejich věc: vypořádají se mezi sebou podle účasti na způsobení škody (§ 2916).

Kolik a podle čeho. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné nebo žádá-li to poškozený, hradí se v penězích (§ 2951 odst. 1). Platí se skutečná škoda i to, co poškozenému ušlo (§ 2952). U poškozené věci se vychází z její obvyklé ceny v době poškození a zohlední se, co musí poškozený účelně vynaložit, aby obnovil nebo nahradil její funkci (§ 2969 odst. 1). Proto majitelka domu žádala vedle demolice i náklady nového domu a ušlé nájemné. O výši zatím nikdo nerozhodl, okresní soud vydal jen mezitímní rozsudek o základu nároku. Výši bude třeba doložit posudkem a doklady o nákladech.

Do kdy. Právo na náhradu škody se promlčí za tři roky (§ 629 odst. 1). Lhůta běží od chvíle, kdy jste se o škodě a o tom, kdo ji má nahradit, dozvěděli, nebo dozvědět měli a mohli (§ 619 odst. 2 a § 620 odst. 1). Nejpozději se právo promlčí za deset let od vzniku škody (§ 636 odst. 1). Žalujete-li postupně různé lidi, počítejte lhůtu u každého zvlášť, od chvíle, kdy jste věděli, že odpovídá právě on. Podrobnosti má průvodce Promlčení.

Co udělat dřív, než zeď spadne

Vyboulená nebo popraskaná zeď nad domem dává čas, který se vyplatí využít. Nafoťte ji s datem, písemně upozorněte vlastníka a nechte stav posoudit statikem. Při vážném ohrožení můžete požadovat, aby soud uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy (§ 2903 odst. 2). Platí i opak: kdo hrozící újmu přiměřeným způsobem neodvrací, nese ze svého, čemu mohl zabránit (§ 2903 odst. 1). Jak postupovat u stavby za plotem, popisuje průvodce Zřícená zeď.

Kde pravidlo končí

Budova, nebo jiná stavba. Zřítí-li se garáž nebo dům, tedy stavba se stěnami a střechou, platí § 2938. Vlastník se odpovědnosti zprostí jen výjimečně, vy ale musíte prokázat vadu budovy nebo nedostatečnou údržbu. U zdi, plotu nebo stožáru platí § 2937: vadu prokazovat nemusíte, vlastník se ale vyvinit může.

Stavební práce chrání jen nemovitost. Ustanovení § 2926 kryje škodu na nemovité věci a znemožnění nebo podstatné ztížení její držby. Na zavalené auto ani na věci v domě nedopadá. Tam zbývá § 2937 a § 2910.

Stará zeď bez prací. Rozsudek je o zdi, kterou soused právě postavil. Spadne-li zeď, na které se roky nepracovalo, odpovědnost za stavební práce nepomůže. Zůstává dohled vlastníka podle § 2937.

Vyvinění vlastníka. Nejvyšší soud neřekl, zda se vlastník zprostí tím, že stavbu svěřil projektantovi a stavební firmě. To posoudí okresní soud v dalším řízení.

Žalujete-li vlastníka zřícené zdi, opřete žalobu o § 2937 a případně § 2926 občanského zákoníku, ne o § 2938.
Opěrná zeď není budova.
Podle § 2937 nemusíte zjišťovat, proč zeď spadla. Důkaz, že dohled nad zdí nezanedbal, nese vlastník.
Vidíte, že se zeď nad domem vyboulila nebo praská? Nafoťte ji, písemně upozorněte vlastníka a nechte ji posoudit statikem. Při vážném ohrožení lze žádat soudní opatření.

Přehled

Otázka	Odpověď	Opora
Platí pro opěrnou zeď pravidlo o zřícení budovy	Ne, jen pro budovy podle katastrálního zákona	§ 2938 OZ; 25 Cdo 2662/2025, bod 18
Podle čeho odpovídá vlastník zdi	Škoda způsobená věcí samou od sebe; vlastník se zprostí, prokáže-li náležitý dohled	§ 2937 OZ
Odpovídá i stavebník a firma	Ano, kdo práce prováděl nebo objednal, i při škodě s odstupem	§ 2926 OZ; 25 Cdo 2662/2025, bod 19
Odpovídá více lidí	Společně a nerozdílně, vypořádají se mezi sebou	§ 2915 a § 2916 OZ
Jak se počítá škoda na domě	Obvyklá cena a účelné náklady na obnovení funkce, i ušlý zisk	§ 2952 a § 2969 OZ
Promlčení	Tři roky od vědomosti o škodě a povinném, nejvýš deset let	§ 620, § 629 a § 636 OZ

Zavalila vám dům zeď nebo svah od souseda? Spory o náhradu škody na nemovitosti vedeme v rámci specializace na soudní spory. Napište nám.

Závěr

Rozsudek 25 Cdo 2662/2025 bere poškozenému jednu cestu a dvě mu ponechává. Přísné pravidlo o zřícení budovy se na opěrnou zeď nepoužije. Vlastník zdi ale odpovídá za škodu, kterou zeď způsobila sama od sebe, a vedle něj může odpovídat ten, kdo stavbu prováděl nebo objednal.

Nejvyšší soud sám poznamenal, že podle § 2937 může být poškozený v určitém směru dokonce ve výhodnějším postavení než podle pravidla o zřícení budovy. U zříceného svahu bývá nejdražší a nejistější částí sporu zjistit, proč se to stalo. Podle § 2937 to poškozený prokazovat nemusí; prokázat, že náležitý dohled nezanedbal, musí vlastník (bod 18).

Prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 619, § 620, § 629, § 636, § 2903, § 2910, § 2911, § 2915, § 2916, § 2926, § 2937, § 2938, § 2951, § 2952 a § 2969 (znění účinné k 9. 11. 2026).
- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 2 písm. l).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2026, sp. zn. 25 Cdo 2662/2025.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; kdo za zřícenou stavbu odpovídá a v jaké výši, vždy záleží na okolnostech konkrétní věci.

„Zeď je přece stavba jako dům.“ Kdo zaplatí, když se sousedům zřítí opěrná zeď

Tým IUSTORIA · Publikováno 9. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/zricena-operna-zed-kdo-zaplati/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.