

## PRÁVNÍ ASPEKTY URBEXU Z POHLEDU VLASTNÍKA NEMOVITOSTI V KONTEXTU ČESKÉHO PRÁVA<sup>1</sup>

DANUTA DUDA,<sup>2</sup> MICHAL MÁRTON,<sup>3</sup> KAMILA TUREČKOVÁ<sup>4</sup>

**Abstract:** **Legal Aspects of URBEX from the Perspective of the Property Owner in the Context of Czech Law**

Urban Exploration (URBEX) is a relatively recent leisure activity that is directly related to the exploration of abandoned and unused objects and areas, collectively referred to as brownfields. This survey of modern ruins is conducted for private purposes only, for the purpose of photo-documentation or video-visualization and their sharing within the community or presentation to the public. Due to the fact that the properties visited in this way are owned by other entities and there is often a real risk of damage to property and health, it is necessary to identify those legal aspects of URBEX that normatively regulate the relationship of both parties concerned. The aim of this paper is to define, within the framework of Czech legal standards, the rights and obligations of the property owner, which flow for them in connection with the realization of URBEX on real estate that is his property.

**Keywords:** URBEX; urban exploration; law; Czech Republic; brownfield; property owner; property rights

**Klíčová slova:** URBEX; *urban exploration*; právo; Česká republika; brownfield; vlastník nemovitosti; vlastnické právo

**DOI:** 10.14712/23366478.2024.13

<sup>1</sup> Tento článek vznikl za podpory projektu SGS/29/2023 „Regenerační potenciál brownfieldů v České republice s odkazem na aktivity veřejného sektoru“.

<sup>2</sup> Mgr. Danuta Duda, Ph.D., Katedra ekonomie a veřejné správy, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, Slezska univerzita v Opavě / Department of Economics and Public Administration, School of Business Administration in Karviná, University of Silesia in Opava / E-mail: [duda@opf.slu.cz](mailto:duda@opf.slu.cz) / ORCID: 0000-0002-2743-7451.

<sup>3</sup> JUDr. Michal Márton, Ph.D., Katedra ekonomie a veřejné správy, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, Slezska univerzita v Opavě / Department of Economics and Public Administration, School of Business Administration in Karviná, University of Silesia in Opava / E-mail: [marton@opf.slu.cz](mailto:marton@opf.slu.cz) / ORCID: 0000-0002-5609-8364.

<sup>4</sup> Doc. Ing. Kamila Turečková, Ph.D., MBA, Katedra ekonomie a veřejné správy, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, Slezska univerzita v Opavě / Department of Economics and Public Administration, School of Business Administration in Karviná, University of Silesia in Opava / E-mail: [tureckova@opf.slu.cz](mailto:tureckova@opf.slu.cz) / ORCID: 0000-0002-7845-6791.

## ÚVOD

*Urban exploration* lze volně přeložit do češtiny jako cílený průzkum či návštěva opuštěných objektů a areálů, které vznikly lidskou činností a které jsou aktuálně opuštěné, chátrají a neplní svou původní užitnou (praktickou) funkci. Alternativně lze *urban exploration* (dále „URBEX“) nahradit termíny, jako je průzkum moderních ruin či městský průzkum, přičemž konkrétním smyslem této činnosti je jejich vizuální dokumentace formou fotografie nebo videozáznamu, často mající po dodatečných technických úpravách a modifikacích povahu umělecké tvorby. Cílem URBEXu je zdokumentovat opuštěné a zapomenuté části urbánních struktur lidských sídel (urbánní krajiny) a současně (nebo) si „užít“ pocit dobrodružství z návštěvy těchto jedinečných prostor a míst. Obliba URBEXu se v posledních dvou desetiletích významně zvýšila a umožnila vznik vlastní globální subkultury a celé řady místních urbexových komunit.<sup>5</sup> S tím souvisí značný růst zájmu o opuštěné nemovitosti a jejich nenáhodnou, plánovitou a ojedinělou návštěvu. Není výjimkou, že se jedná o objekty a areály, které nejsou či nemají být běžně přístupné veřejnosti převážně z důvodu objektivní i subjektivní hrozby poškození zdraví či věci, protože jsou svou podstatou v řadě oblastí nebezpečné a stavebně nestabilní. Vlastníci, resp. pověření správci nemovitostí jsou tak odpovědní nejen z pohledu práva, ale jejich odpovědnost má také rozměr morální a společenský. Současně se jedná o nemovitosti, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů, což právně limituje možnosti vstupu pro cizí osoby. Toto je však otázka odpovědnosti urbexera, a nikoli vlastníka objektu.

Cílem předloženého příspěvku je definovat práva a povinnosti vlastníka nemovitosti ve vztahu k URBEXu realizovaném na jeho majetku, a to z pohledu českých legislativních norem. Samotný fenomén URBEXu nebyl doposud (až na výjimky) vědecky komplexně rozpracován a vymezit jej v normativních mezích zákona lze považovat za základní požadavek k jeho odborné determinaci. Tento teoreticky zpracovaný koncept právní odpovědnosti vlastníka nemovitosti vůči URBEXu (resp. urbexerům / tzv. průzkumníkům) nelze vzhledem k absenci české právní praxe doplnit reálnou soudní zkušeností a konfrontovat tak zde prezentovaný pohled na řešenou problematiku s faktickou skutečností. Naléhavost řešení zvoleného tématu přímo souvisí s progresivním zájmem části veřejnosti o tuto aktivitu, která má paralelu v rostoucí propagaci URBEXu na sociálních sítích a v dalších médiích.<sup>6</sup> URBEX se již dokonce transformoval do objektu rozvoje specializovaného nekonzumního odvětví cestovního ruchu<sup>7, 8, 9</sup> a jeho obliba

<sup>5</sup> KINDYNIS, T. Urban Exploration: from Subterranea to Spectacle. *The British Journal of Criminology* [online]. 2017, Vol. 57, No. 4, s. 982–1001 [cit. 2023-10-04]. Dostupné na: <https://doi.org/10.1093/bjc/azw045>.

<sup>6</sup> ROSA, H. *Social Acceleration: a New Theory of Modernity*. New York: Columbia University Press, 2013.

<sup>7</sup> GONZÁLEZ, M. G. Imaginando vivencias a través del *urbex*. Una forma de prototurismo posindustrial suburbano. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* [online]. 2022, Vol. 20, No. 2, s. 359–370 [cit. 2023-10-04]. Dostupné na: <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2022.20.026>.

<sup>8</sup> LENNON, J. – FOLEY, M. *Dark Tourism: the Attraction of Death and Disaster*. London: Continuum, 2002.

<sup>9</sup> FRASER, E. Urban exploration as adventure tourism: journeying beyond the everyday. In: ANDREWS, H. – ROBERTS, L. (eds.). *Liminal Landscapes: Travel, Experience, and Spaces In-between*. New York: Routledge, 2012, s. 136–151.

nabývá celosvětových parametrů.<sup>10</sup> Doplňme, že role druhé strany, tj. tzv. městských průzkumníků, alt. urbexerů, není předmětem právní analýzy zpracovaného textu níže. Vzhledem ke skutečnosti, že pravidla URBEXU<sup>11, 12</sup> jsou explicitně nastavená (zejména klíčové pravidlo, že urbexer nezanechá po své návštěvě v nemovitosti žádné stopy své přítomnosti), nemají požadovanou legitimitu a nemusí být jejich realizátory fakticky ctěna. Máme na mysli takové jevy, jakými jsou vandalismus, krádeže nebo vytváření černých skládek, které zpětně vyžadují dodatečnou reakci vlastníka nemovitosti.

Metodologický rámec tohoto ryze teoretického textu je vymezen především rešerší českých legislativních zdrojů ve formě zákonů či jiných právních předpisů a jejich faktickou analýzou v kombinaci s tematicky relevantními informacemi k oblasti URBEXU a brownfieldů. Řada poznatků vychází také z vlastní vědecko-výzkumné činnosti autorů a odborných zkušeností, převážně v oblasti právní praxe. Do zpracování článku byl promítnut jak deduktivní, tak induktivní přístup, přičemž klíčová je syntéza dílčích zjištění formulovaná v závěru a mající prvky generalizovaných tvrzení.

## BROWNFIELDSY, OBJEKT URBEXU, A JEJICH POTENCIÁLNÍ HROZBY

Jak již bylo řečeno výše, URBEX je volnočasová, individuální nebo dobrovolně sdílená aktivita, při níž se primárně vyhledávají, navštěvují (zkoumají), vizuálně dokumentují a narativně sdílejí prožitky z návštěvy opuštěných a nevyužívaných nemovitostí, které jsou téměř vždy veřejnosti volně nepřístupné. Nejčastěji jsou objektem URBEXU opuštěné továrny a sklady, zříceniny budov jako takové, prázdná staveniště, tunely, kanalizace a střechy.<sup>13</sup> Tyto nemovitosti disponují mysteriózní atmosférou,<sup>14, 15</sup> jsou pro svou nefunkčnost před zraky občanů „skryté“ a průzkumníci zde zažívají pocit vnitřního vzrušení z ilegální infiltrace.<sup>16</sup>

Nemovitosti, které jsou objektem URBEXových aktivit, fakticky naplňují definici brownfieldů. Status brownfieldů mají opuštěné, resp. částečně opuštěné a zanedbané nemovitosti ve formě objektů, budov, staveb, areálů, prostranství, pozemků, fyzických komunikací apod., které dříve plnily konkrétní ekonomickou funkci, která však byla

<sup>10</sup> ROBINSON, P. Conceptualizing urban exploration as beyond tourism and as anti-tourism. *An International Journal of Akdeniz University Tourism Faculty*. 2015, Vol. 3, No. 2, s. 141–164.

<sup>11</sup> GARRETT, B. L. Undertaking Recreational Trespass: Urban Exploration and Infiltration. *Transactions of the Institute of British Geographers*. 2014, Vol. 39, No. 1, s. 1–13.

<sup>12</sup> WAITT, G. – COOK L. Leaving nothing but ripples on the water: performing ecotourism natures. *Social and Cultural Geography* [online]. 2007, Vol. 8, No. 4, s. 535–550 [cit. 2023-10-04]. Dostupné na: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14649360701529782?scroll=top&needAccess=true>.

<sup>13</sup> NINJALICIOUS, N. *Access All Areas: a User's Guide to the Art of Urban Exploration*. Ontario: Infilpress, 2005.

<sup>14</sup> PAIVA, T. – MANAUGH, G. *Night Visions: the Art of Urban Exploration*. San Francisco: Chronicle Books, 2008.

<sup>15</sup> GEORGE, J. Gazing through the sepia lens: critical considerations of tourism's nostalgic construction of the small town. *Social Alternatives*. 2011, Vol. 30, No. 2, s. 30–34.

<sup>16</sup> STEINER, C. J. – REISINGER, Y. Understanding existential authenticity. *Annals of Tourism Research*. 2006, Vol. 33, No. 2, s. 299–318.

ukončena a nové využití zde nebylo doposud, resp. po určitou dobu, nalezeno.<sup>17</sup> Jen dodejme, že v druhém případě máme na mysli regenerovaný brownfield, na kterém se URBEX nerealizuje. Námi myšlené nemovitosti jsou funkčně prázdné, mohou být kontaminované, stavebně chátrají a rozpadají se. Brownfieldy vznikají po občanské vybavenosti, dále pak jako pozůstatek průmyslových, zemědělských, rezidenčních, vojenských, administrativních, těžebních, dopravních či jiných aktivit.<sup>18, 19</sup> Z výše uvedeného lze konkretizovat efekty, převážně nežádoucího charakteru, které lze u brownfieldů identifikovat a které specifikují skutečné nebo potenciální hrozby a rizika pro urbexery a současně z nich vyplývají povinnosti a závazky pro vlastníky těchto nemovitostí.

Jako jedna z nejvýznamnějších hrozeb se jeví možnost kontaminace a existence ekologické zátěže ve smyslu škodlivosti a ohrožení pro lidské zdraví a jiné složky životního prostředí. Znečištění škodlivými látkami může mít podobu kontaminace půdy nebo povrchových i podzemních zdrojů vody vzniklé nevhodným nakládáním s nebezpečnými a toxickými látkami v rámci původní ekonomické činnosti. Opuštěné nemovitosti jsou také často místem lokálního znečištění odpady ve formě černých skládek, které mohou místo dodatečně také kontaminovat. Kontaminované mohou být také samotné stavební konstrukce budov (převážně obsahují azbestocement). Koncentrace odpadků v opuštěných budovách a areálech vytváří vhodné prostředí pro rozmnožování drobných savců, kteří představují možný zdroj infekčních nákaz. Současně černé skládky představují možné fyzické nebezpečí při kontaktu s takto umístěným odpadem (rozbité sklo, ostré předměty). Objekty vybrané pro URBEX mohou být problematickým místem také z důvodů, že se v nich nezávisle na průzkumnících vyskytují bezdomovci, narkomané, vandalové, delikventi, alkoholici aj., kteří se navíc často obklopují toulavými psy a kočkami, a obecně zde pak hrozí možnost vzájemného konfliktu. A nakonec, z důvodu toho, že brownfieldy jsou řadu let opuštěné a chátrají, jsou často postiženy projevy vandalismu, jejich stavebně-technický stav je narušen a hrozí v nich nebo jejich bezprostředním okolí riziko úrazu, poškození věcí či jiných objektů spojených s ponechaným původním vybavením a/nebo se špatnou statikou staveb, porušenou konstrukcí budov či nášlapných vrstev (dlažby, podlahy, schodiště).<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> TUREČKOVÁ, K. – NEVIMA, J. – DUDA, D. – TULEJA, P. Latent Structures of Brownfield Regeneration: a Case Study of Regions of the Czech Republic. *Journal of Cleaner Production* [online]. 2021, Vol. 311 [cit. 2023-10-04]. Dostupné na: <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.127478>.

<sup>18</sup> KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009.

<sup>19</sup> TUREČKOVÁ, K. Specific types and categorizations of brownfields: synthesis of individual approaches. *Geographia Technica* [online]. 2021, Vol. 17, No. 2, s. 29–39 [cit. 2023-10-04]. Dostupné na: [http://technicalgeography.org/index.php/on-line-first/379-03\\_tureckova](http://technicalgeography.org/index.php/on-line-first/379-03_tureckova).

<sup>20</sup> TUREČKOVÁ, K. *Brownfieldy jako výzva pro veřejný sektor*. Praha: Professional Publishing, 2023.

## PŘÁVNÍ ASPEKTY URBEXU Z POHLEDU VLASTNÍKA NEMOVITOSTI

Málokterý vlastník nemovitosti si uvědomí princip deklarovaný v Listině,<sup>21</sup> že „vlastnictví zavazuje“. Litera článku 11 odst. 1 Listiny garantuje právo vlastník majetek, nicméně realizace vlastnického práva není bezbřehá a naráží na odst. 3 citovaného článku, podle něhož vlastnictví zavazuje, a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Následně se tento Listinou garantovaný princip odráží v občanskoprávní úpravě, v rámci níž vlastnické právo náleží mezi absolutní majetková práva,<sup>22</sup> která působí „*erga omnes*“ neboli vůči všem, tedy vůči neomezenému okruhu osob, jejichž povinností je zdržet se zásahu do práv vlastníka nebo strpět výkon jeho práva. Tento výkon však není bezbřehý a naráží jednak na výše uvedený ústavní princip, ale také na práva ostatních vlastníků. Lapidárně řečeno, svoboda výkonu vlastnického práva jednoho vlastníka končí tam, kde začíná výkon téhož práva jinou osobou.

Na ochranu vlastnických práv (konkrétně aplikovatelnou na případ neoprávněného vstupu na cizí nemovitost) má vlastník právo dle § 1042 občanského zákoníku.<sup>23</sup> „*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*“ Neoprávněný vstup na cizí nemovitost je protiprávním jednáním, které zakládá vztah mezi dvěma subjekty a nese s sebou odpovědnost. Obsahem takového vztahu je právo vlastnictví a povinnost všech ostatních nezasahovat do výkonu těchto práv, která byla porušena. Předmět vlastnictví, tedy nemovitost, je pak objektem tohoto vztahu.

Na základě § 1042 občanského zákoníku<sup>24</sup> vlastník nemovitosti může podat negatorní žalobu (nebo tzv. záporní žalobu). Negatorní žalobou se lze domáhat ochrany proti zásahům do práva vlastníka spočívajících v jiném rušení než v neoprávněném zadržování jeho věci. Může jít zejména o neoprávněné užívání cesty vedoucí přes pozemek vlastníka, o přechod nebo přejezd přes jeho pozemek, o čerpání vody ze studny vlastníka, o terénní úpravy, o ukládání různých předmětů na pozemek vlastníka, o započítání stavby na cizím pozemku apod.<sup>25</sup> V případě URBEXU se může pak jednat o neoprávněný vstup na cizí pozemek. Negatorní žalobou se tak lze domáhat ochrany proti zásahům, které se přímo projevují na pozemku vlastníka a zasahují tím do jeho vlastnického práva.<sup>26</sup> Význam negatorní žaloby je dán tím, že stačí prokázat fakt rušení vlastnického práva. Na žalovaném pak je, aby se případně pokusil dokázat, že zásah do žalobcova vlastnického práva nebyl učiněn, případně že nebyl učiněn neprávem. Petit (závěrečná část) negatorní žaloby směřuje k tomu, aby se žalovaný zdržel dalších

<sup>21</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>22</sup> § 1011 – § 1114 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>23</sup> § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>24</sup> Tamtéž.

<sup>25</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. III., Věcná práva (§ 976–1474): komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021.

<sup>26</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3742/2019.

rušebních činů a aby, pokud již nastaly, odstranil následky svého rušebního jednání uvedením do předešlého stavu.<sup>27</sup>

Pokud se jedná o problematiku opuštěných budov, tak je vhodné na tomto místě uvést, že dle § 1050 odst. 2 občanského zákoníku:<sup>28</sup> „*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“ Koncepce normy je založena na myšlence, že absence výkonu vlastnického práva k nemovité věci po zákonem stanovenou dobu 10 let zakládá vyvratitelnou domněnku opuštění věci. Hypotéza normy tedy vyžaduje kumulativní splnění dvou předpokladů: a) absence výkonu vlastnického práva k nemovité věci a b) kontinuální trvání této skutečnosti po dobu 10 let (přítom zásadně není rozhodující, zda má nemovitost *in concreto* známého či neznámého vlastníka). Dojde-li k naplnění uvedené hypotézy, nastupuje právní následek v podobě vyvratitelné domněnky opuštění věci. Na daný skutkový stav tedy bude třeba hledět tak, jako by dosavadní vlastník svoji věc opustil. Jelikož opuštění nemovité věci má za následek nabytí vlastnického práva státem (§ 1045 odst. 2 občanského zákoníku),<sup>29</sup> jak již bylo uvedeno v § 1050 odst. 2, jde o vyvratitelnou domněnku.

Z hlediska občanského práva je ve vztahu k odpovědnosti vlastníka nemovitosti relevantní rovněž jeho odpovědnost za škodu, a to nejen za újmu na jmění, např. věci, které měl urbexer při sobě, ale také nemajetkovou újmu, např. při poškození zdraví. Podle § 2938 odst. 1 občanského zákoníku při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy nahradí její vlastník škodu z toho vzniklou. Zřícením budovy se rozumí její pád, celkové zhroucení v důsledku ztráty spojení, které udržovalo budovu pohromadě. Odloučením části budovy se rozumí pak oddělení nebo uvolnění (bez úplného oddělení části budovy, aniž by došlo ke zřícení celé budovy).<sup>30</sup> Příkladem lze uvést utrnutí stropu, zřícení schodiště, pád střešní tašky, vypadnutí skleněné tabule okna. Toto ustanovení však dle komentářové literatury<sup>31</sup> dopadá na případy, kdy v důsledku defektu budovy dojde ke vzniku škody osobě pohybující se vně, např. na ulici. Je otázkou, zda lze odpovědnost vlastníka objektu rozšířit rovněž na urbexera pohybujícího se uvnitř budovy.

Vzhledem k dikci § 2938 občanského zákoníku 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 občanského zákoníku je, že ke zřícení nebo odloučení došlo v důsledku vady budovy nebo v důsledku nedostatečného udržování budovy, musí být následek adekvátní ve vztahu k příčině. Zkoumat je třeba věcnou stránku, zda byla budova postavena nebo udržována způsobem, který odpovídá požadavkům na její odolnost a bezpečnost

<sup>27</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku [online]. 2011 [cit. 2023-10-05]. Dostupné na: [http://obcansky.zakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova\\_zprava\\_leden\\_2011\\_.pdf](http://obcansky.zakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova_zprava_leden_2011_.pdf).

<sup>28</sup> § 1050 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>29</sup> § 1045 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>30</sup> MELZER, F. – TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník. Svazek IX, § 2894–3081: velký komentář*. Praha: Leges, 2018.

<sup>31</sup> Tamtéž.

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 jako 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. 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.<sup>32</sup>

Z hlediska postavení urbexera jako osoby poškozené však lze vyslovit hypotézu, že bude založena i jeho zodpovědnost; zcela v situaci, kdy vlastník podnikl veškerá opatření (proti vniknutí a označení nebezpečí pramenící z budovy), v omezeném rozsahu bude urbexer odpovídat i v situaci, kdy vlastník nesplní své povinnosti, a to tím, že urbexer porušil obecnou prevenční povinnost počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví, nebo vlastnictví jiného, jak vyjadřuje § 2900 občanského zákoníku. Samotná skutečnost, že urbexer se pohybuje v prostorách opuštěných budov, je přijetím rizika toho, že budovy nemusí být v bezvadném stavu. Tedy, urbexer by si měl být vědom rizika, že i když mu vznikne škoda ve smyslu občanského zákoníku, již z podstaty činnosti urbexera – průzkum opuštěných budov – bude nést na této škodě svůj díl odpovědnosti podle § 2918 občanského zákoníku.

Ceduli s nápisem: „*Pozor. Hrozí nebezpečí pádu. Jen na vlastní nebezpečí*“, by však bylo lze soudě dle § 2896 NOZ považovat za varování před nebezpečím, což by se zřejmě odrazilo na spoluúčasti poškozeného na způsobené škodě (již zmíněný § 2918 občanského zákoníku). Takové opatření však lze přijmout jen v zcela odůvodněných případech, např. pokud se opravuje budova. Cedule s obdobným nápisem bez toho, aniž by nějaké nebezpečí skutečně hrozilo, takovou funkci nemá a ani mít nemůže.<sup>33</sup> Smyslem varování před nebezpečím je umožnit potenciálnímu poškozenému, aby se choval způsobem, kterým nebezpečí hrozící újmy zmírní či zcela eliminuje. Pokud je poškozený předem varován před nebezpečím, ale tohoto varování nedbá, může být tato okolnost přičtena poškozenému, což může vést k poměrnému snížení povinnosti škůdce nahradit (odčinit) újmu (§ 2918). Vždy je třeba zvážit způsoblost formulace v oznámení použité vzbudit v poškozeném náležitou představu o hrozícím nebezpečí, jeho možnosti újmu

<sup>32</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1080/2022 ze dne 14. 9. 2022.

<sup>33</sup> JANOŠEK, V. Škoda způsobená věcí spadlou nebo vyhozenou; mají se uživatelé místností (podobných míst), resp. vlastníci nemovitých věcí, čeho obávat? In: *epravo.cz* [online]. 26. 6. 2014 [cit. 2023-11-11]. Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/skoda-zpusobena-veci-spadlou-nebo-vyhozenou-maji-se-uzivatele-mistnosti-podobnych-mist-resp-vlastnici-nemovitych-veci-ceho-obavat-94445.html>.

odvrátit, jakož i včasnost varování, jehož se mu dostalo.<sup>34</sup> V tomto případě, jak již bylo zmíněno, urbexer jednal nedbale a nevěnoval takovému varování pozornost, může se v případě následného vzniku újmy jednat o případ tzv. spoluzavinění dle již zmíněného § 2918 občanského zákoníku.

Povinnosti vyplývající pro vlastníka stavby jsou specifikovány především v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“),<sup>35</sup> dále pak v prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu a v dalších právních předpisech (včetně právních předpisů EU), které detailně popisují požadavky vyplývající pro výkon správy a údržby (udržovací práce) stavby.

Dle § 167 odst. 1 stavebního zákona vlastník stavby a zařízení je povinen provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence, neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě nebo zařízení, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat, uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu 10 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby.

Dle § 169 odst. 1 stavebního zákona<sup>36</sup> vlastník stavby je povinen bezodkladně oznamovat stavebnímu úřadu prostřednictvím systému stavebně technické prevence výskyt závažné a opakující se závady nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným škodám. Oznámení musí obsahovat místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin.

Pokud je to to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu, stavební úřad může i bez provedené kontroly nařídit opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti: provést udržovací práce, zejména v případě nedostatečné údržby stavby, provést nutné zabezpečovací práce, zejména v případě, že jsou ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat, provést nutné zabezpečovací práce, zejména v případě, že hrozí zřícení nebo sesuv nebo vyklidit stavbu v případě, že jsou závadami na stavbě ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat. Opatření k nápravě se nařizuje vlastníku stavby nebo pozemku (§ 295 odst. 1 a 2 stavebního zákona).

Dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS (dále jen „nařízení 305/2011“),<sup>37</sup> stavby jako celek i jejich jednotlivé části musejí vyhovovat zamýšlenému použití, zejména s přihlédnutím k bezpečnosti a ochraně zdraví osob v průběhu celého životního cyklu staveb. Po dobu ekonomicky přiměřené životnosti musí stavby při běžné údržbě plnit tyto základní požadavky na stavby.

<sup>34</sup> PETROV, J. – VÝTISK, M. – BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019.

<sup>35</sup> Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024.

<sup>36</sup> Tamtéž.

<sup>37</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS.



- 1) **Mechanická odolnost a stabilita** (stavba musí být navržena a provedena tak, aby zatížení, která na ni budou pravděpodobně působit v průběhu výstavby a užívání, neměla za následek: zřícení celé stavby nebo její části, větší stupeň nepřipustné deformace, poškození jiných částí stavby nebo technických zařízení nebo instalovaného vybavení v důsledku větší deformace nosné konstrukce, poškození neúměrně původu poškození).
- 2) **Požární bezpečnost** (stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru: byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukce, byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře, bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby, obyvatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni, byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek).
- 3) **Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí** (stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v průběhu celého životního cyklu neohrožovala hygienu nebo bezpečnost a zdraví pracovníků, jejich uživatelů nebo sousedů, ani neměla v celém průběhu životního cyklu nepřiměřeně významný vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, používání i demolice).
- 4) **Bezpečnost a přístupnost při užívání** (stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání nebo provozu nevznikalo nepřijatelné nebezpečí nehod nebo poškození, např. uklouznutím, pádem, nárazem, popálením, zásahem elektrickým proudem, zraněním výbuchem a vloupáním. Zejména stavba musí být navržena a postavena tak, aby byla zohledněna přístupnost pro osoby se zdravotním postižením a použití těmito osobami).
- 5) **Ochrana proti hluku**
- 6) **Úspora energie a tepla**
- 7) **Udržitelné využívání přírodních zdrojů**

Tyto technické požadavky na stavby jsou zohledněny rovněž ve stavebním zákoně.

Jak již bylo v článku uvedeno, mohou být objektem URBEXu i prázdná staveniště.<sup>38</sup> Dle nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích,<sup>39</sup> staveniště v zastavěném území musí být na jeho hranici souvisle oploceno do výšky nejméně 1,8 m. Při vymezení staveniště se bere ohled na související přilehlé prostory a pozemní komunikace s cílem tyto komunikace, prostory a provoz na nich co nejméně narušit. Náhradní komunikace je nutno řádně vyznačit a osvětlit. Pokud není možno prostor oplotit, musí být zajištěn jiným vhodným způsobem, například střežením nebo vyloučením provozu. Nepoužívané otvory, prohlubně, jámy, propadliny a jiná místa, kde hrozí nebezpečí pádu fyzických osob, musí být zakryty, ohrazeny nebo zasypány. Je nutné zabezpečení staveniště proti vstupu nepovolaných fyzických osob, je třeba zajistit označení hranic staveniště tak, aby byly zřetelně rozeznatelné i za snížené viditelnosti, a stanovit lhůty kontrol tohoto zabezpečení. Zákaz vstupu nepovolaným fyzickým osobám musí být vyznačen bezpečnostní značkou na všech vstupech a na přístupových komunikacích, které k nim vedou.

<sup>38</sup> NINJALICIOUS, c. d.

<sup>39</sup> Nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

Je tedy zřejmé, že vlastník chátrající stavby má povinnosti jak podle správního práva, především stavebního zákona, tak odpovídá rovněž podle občanského práva za případnou škodu a v určitých případech je nasnadě vyvodit jeho trestní odpovědnost. Tou se zabývá tato pasáž. V první řadě je nutno mít na paměti princip subsidiarity trestní represe, kdy nejprve je nutno posoudit, zda nepostačuje vyvození odpovědnosti podle předpisů soukromého práva či správního práva.<sup>40</sup> Při průzkumu budovy může typicky dojít ke zranění urbexera nebo škodě na jeho majetku; proto bude zkoumána otázka trestných činů proti životu a zdraví a trestných činů majetkových. Úvodem je potřeba poukázat na skutečnost, že podle českého trestního práva je přípustné, aby pachatelem byla jak osoba fyzická, tak právnická. Není tedy významné, zda je vlastníkem nemo-vitosti osoba fyzická či právnická. Odlišná je situace státu, který se podle § 21 občanského zákoníku považuje za právnickou osobu. Nicméně § 6 odst. 1 písm. a) zákona o trestní odpovědnosti právnických osob<sup>41</sup> vylučuje trestněprávní odpovědnost České republiky. Tedy, i pokud by stavba byla ve vlastnictví státu, nebude tento za případný trestný čin odpovídat. „Česká republika – stát, který sám je právnickou osobou, je souborem organizačních složek státu vykonávajících v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti funkce státu (včetně činnosti s tím souvisejících), které také vykonávají vlastnická a jiná majetková práva státu formou příslušnosti k hospodaření s majetkem státu. Z povahy organizačních složek státu vyplývá, že uplatnění trestní odpovědnosti vůči organizačním složkám státu je vyloučeno; stát by trestal sám sebe.“<sup>42</sup> V případě právnických osob je nutno řešit otázku přičitatelnosti jednání, tzn. právnické osobě lze přičítat spáchání trestného činu, jestliže byl spáchán osobou oprávněnou za ni jednat.<sup>43</sup> Obvykle bude vyvozena trestní odpovědnost jak právnické osoby, tak i fyzické osoby, která je za ni oprávněna jednat. Dále je u fyzických osob nutno řešit otázku zavinění, která se u právnických osob projektuje do fyzické osoby, jejíž jednání se právnické osobě přičítá. Odpovědnost za většinu trestných činů lze vyvodit pouze v případě, je-li dáno úmyslné zavinění, u trestných činů proti životu a zdraví zákon reflektuje skutkové podstaty s nedbalostním zaviněním.

Pokud jde o jednotlivé trestné činy, z kategorie trestných činů proti životu a zdraví, přichází odpovědnost vlastníka budovy za usmrcení z nedbalosti (§ 143 trestního zákoníku), těžké ublížení na zdraví z nedbalosti (§ 147 trestního zákona) a ublížení na zdraví z nedbalosti (§ 148 trestního zákoníku). Tyto nedbalostní trestné činy mají své protějšky rovněž s úmyslným zaviněním – vražda (§ 140 trestního zákoníku), těžké ublížení na zdraví (§ 145 trestního zákoníku), ublížení na zdraví (§ 146 trestního zákoníku). Pokud jde o majetkové trestné činy, lze uvažovat o odpovědnosti za poškození cizí věci (§ 228 trestního zákoníku), avšak v případě tohoto trestného činu je vyžadováno úmyslné zavinění.

---

<sup>40</sup> § 12 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>41</sup> Zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>42</sup> Cit. z důvodové zprávy k zákonu č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.

<sup>43</sup> § 8 zákona o trestní odpovědnosti právnických osob.

Z hlediska zavinění trestní zákoník rozlišuje úmysl přímý, úmysl nepřímý, nedbalost vědomou a nedbalost nevědomou.<sup>44</sup> Úmysl přímý obsahuje jak vědomostní, tak volní složku. Pachatel ví, že svým jednáním může porušit zájem chráněný trestním zákonem, a takový následek způsobit chce. Lze vyslovit závěr, že tyto trestné činy je možno prakticky vyloučit. Je samozřejmě možné nasimulovat situaci, že např. vlastník budovy, která je „před spadnutím“ výslovně upozorní urbexera na existenci této budovy, která se následně zřítí, ale tuto kategorii vedle vůle vlastníka definuje i míra náhody či přípravy na to, aby se budova zřítíla na konkrétní osobu, např. narušením konstrukce. Proto je možno vyslovit hypotézu, že odpovědnost vlastníka budovy za trestný čin spáchaný v úmyslu přímém je v zásadě vyloučena. Úmysl nepřímý rovněž obsahuje jak vědomostní, tak volní složku. Pachatel ví, že svým jednáním může porušit zájem chráněný zákonem, a s tímto následkem je srozuměn. Tuto kategorii již nelze považovat za zcela vyloučenou, typicky by mohlo jít o situace, kdy vlastník ví o havarijním stavu své budovy, tuto nezajistí, na opakované výzvy stavebního úřadu nereaguje a následně v této budově dojde ke zranění urbexera či škodě na jeho majetku vyšší než 10.000 Kč. V daném případě vlastník věci stav znal, ale byl vysoce lhostejný k tomu, že její havarijní stav může způsobit následky předvídané v trestním zákoníku. Slovo „lhostejnost“ je užito záměrně, neboť rozdíl mezi úmyslem nepřímým a nedbalostí nevědomou je možno vymezit právě vyšší mírou lhostejnosti u úmyslu nepřímého. V rámci nedbalosti vědomé pachatel ví, že může porušit zájem chráněný zákonem, ale bez přiměřeného důvodu spoléhá, že k tomu nedojde. Oproti předchozímu případu ví o tom, že jeho budova je v havarijním stavu, ale činí nedostatečné kroky k jejímu zajištění, nebo je přesvědčen o „nezničitelnosti“ své budovy např. z důvodu, že ji ještě poctivě postavil jeho pradědeček. Z hlediska trestněprávní odpovědnosti bude tato forma zavinění zjevně nejtypičtější – vlastník *de facto* zanedbává péči o budovu, přitom je přesvědčen, že se nemůže nic stát.

Poslední, podle názoru autorů ryze teoretickou kategorií, je zavinění v nedbalosti nevědomé. Zde absentují obojí složky, jak vědomostní, tak volní. Pachatel v daném případě nevěděl, že může porušit zájem chráněný zákonem, ačkoli to vzhledem ke svým osobním poměrům vědět mohl a měl. Proč je nahlíženo na uvedenou kategorii jako teoretickou, je skutečnost, že nelze předpokládat, že by vlastník o svém vlastnictví nevěděl, už vzhledem k tomu, že z nemovitých věcí je vyměřována daňová povinnost. Pokud by vlastník naopak poukazoval na nevědomost týkající se povinnosti řešit havarijní stav jeho budovy, naráží na obecnou zásadu „*ignoratio iuris non excusat*“ neboli neznalost zákona neomlouvá. Pochopitelně lze i teoreticky namodelovat situaci, kdy vlastník nevěděl, že určitou budovu vlastní, např. z důvodu množství jím vlastněných budov, resp. nesledoval tok svých prostředků za účely platby daní, přitom budova v jeho vlastnictví byla v havarijním stavu a způsobila těžkou újmu na zdraví urbexerovi. Jako vlastník měl tuto skutečnost pochopitelně vědět podle principu „vlastnictví zavazuje“. Přesto lze vyvodit závěr, že realizace zavinění z nedbalosti nevědomé bude v trestněprávní praxi ve vztahu trestněprávní odpovědnosti vlastníka budovy vůči urbexerovi mít nulový potenciál.

<sup>44</sup> § 15 a 16 trestního zákoníku.

Jako zásadní lze vnímat právě odpovědnost fyzických osob za zaviněné trestněprávní jednání vzhledem k tomu, že se jednání fyzické osoby, např. jednatele či pověřeného zaměstnance, přičítá i objektivní odpovědnost právnické osobě, za kterou jedná.

Je však nutno poukázat na skutečnost, že doposud absentuje validní judikatura v této oblasti a pasáž o trestněprávní odpovědnosti vychází v zásadě z hypotéz autorů.

## ZÁVĚR

URBEX představuje nastupující fenomén trávení volného času a alternativní formu nekonvenčního cestovního ruchu. Vzhledem k trendům ve společnosti lze očekávat, že obliba URBEXu bude v blízké budoucnosti stoupat, a proto je nutné jasně definovat práva a povinnosti všech zúčastněných stran. Tento příspěvek se zaměřil na analýzu legislativní stránky přípustného chování vlastníka nemovitosti, pro něž platí normativní předpisy České republiky. Právní aspekty URBEXu z hlediska vlastníka nemovitosti se vyznačují ve třech rovinách: v rovině občanského práva, správního práva a trestního práva. Zde je potřeba doplnit, že řada výše uvedených právních institutů má všeobecný charakter a dotýká se oblasti užití nemovitostí a determinace role, práv a povinností vlastníka vůči třetím osobám. Opačně však toto neplatí (ne každá třetí osoba je urbexer), protože ze samotné povahy URBEXu ne všechny potenciální situace jsou relevantní a mohou vůbec v praxi nastat.

Z pohledu občanského práva se vlastník může dle § 1042 občanského zákoníku domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Negatorní žalobou se lze domáhat ochrany proti zásahům do práva vlastníka spočívajících např. rovněž v neoprávněném vstupu na cizí pozemek, tzn. i proti urbexerovi. Z hlediska občanského práva je ve vztahu k odpovědnosti vlastníka nemovitosti relevantní rovněž jeho odpovědnost za škodu, a to nejen za újmu na jmění, např. věci, které měl urbexer při sobě, ale také nemajetkovou újmu, např. při poškození zdraví. Podle § 2938 odst. 1 občanského zákoníku při zřícení budovy nebo odloučení její části v důsledku vady budovy nebo nedostatečného udržování budovy nahradí její vlastník škodu z toho vzniklou. Příspěvek má za cíl řešit právní aspekty URBEXu z pohledu vlastníka nemovitosti, tak jen okrajově dodejme, že urbexer by si měl být však vědom rizika, že i když mu vznikne škoda ve smyslu občanského zákoníku, již z podstaty činnosti urbexera – průzkum opuštěných budov, bude nést na této škodě svůj díl odpovědnosti podle § 2918 občanského zákoníku.

Pokud máme na mysli právní aspekty URBEXu z hlediska správního práva, pak se jedná o povinnosti vlastníka stavby, které jsou specifikovány především ve stavebním zákoně či v nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a souvisejí s podniknutím veškerých opatření proti vniknutí a označení nebezpečí pramenících z budovy. Vlastník stavby a zařízení je povinen mj. provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence, neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě nebo zařízení, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat. Staveniště v zastavěném území musí být na jeho hranici souvisle oploceno do výšky nejméně 1,8 m. Pokud není možno prostor

oplotit, musí být zajištěn jiným vhodným způsobem, například střežením nebo vyloučením provozu. Nepoužívané otvory, prohlubně, jámy, propadliny a jiná místa, kde hrozí nebezpečí pádu fyzických osob, musí být zakryty, ohrazeny nebo zasypany. Je nutné zabezpečení staveniště proti vstupu nepovolaných fyzických osob, je třeba zajistit označení hranic staveniště tak, aby byly zřetelně rozeznatelné i za snížené viditelnosti.

Z pohledu trestního práva, pokud jde o jednotlivé trestné činy, z kategorie trestných činů proti životu a zdraví, přichází v úvahu odpovědnost vlastníka budovy za usmrcení z nedbalosti (§ 143 trestního zákona), těžké ublížení na zdraví z nedbalosti (§ 147 trestního zákona) a ublížení na zdraví z nedbalosti (§ 148 trestního zákona). Tyto nedbalostní trestné činy mají své protějšky rovněž s úmyslným zaviněním. Z hlediska trestněprávní odpovědnosti bude nedbalost vědomá jako forma zavinění zjevně nejtypičtější – vlastník *de facto* zanedbává péči o budovu, ví o tom, že jeho budova je v havarijním stavu, ale činí nedostatečné kroky k jejímu zajištění, nebo je přesvědčen o „nezničitelnosti“ své budovy, přitom je přesvědčen, že se nemůže nic stát. Je však nutno poukázat na skutečnost, že doposud absentuje validní judikatura v této oblasti a pasáž o trestněprávní odpovědnosti vychází v zásadě z hypotéz autorů.

Nakonec dodejme, že právní analýza chování urbexerů-průzkumníků bude řešena v jiné publikaci. Z toho důvodu je od tohoto tématu v textu výše abstrahováno.

Mgr. Danuta Duda, Ph.D.

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné Slezské univerzity v Opavě

duda@opf.slu.cz

ORCID: 0000-0002-2743-7451

JUDr. Michal Márton, Ph.D.

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné Slezské univerzity v Opavě

marton@opf.slu.cz

ORCID: 0000-0002-5609-8364

doc. Ing. Kamila Turečková, Ph.D., MBA

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné Slezské univerzity v Opavě

tureckova@opf.slu.cz

ORCID: 0000-0002-7845-6791