

USNESENÍ

Krajský soud v Brně – pobočka v J. rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Evy Fučíkové a soudců Mgr. Miroslava Pecha a Mgr. Tamary Karáskové ve věci

žalobců: a) **T. B.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
b) **A. B.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
oba zastoupeni advokátem Mgr. Jakubem Kántorem
sídlem Veleslavínova 94/8, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **J. N.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Dvořákem
sídlem Strojírenská 2269/36, 591 01 Ž. nad Sázavou

**o zaplacení částky 500 000 Kč z důvodu skryté vady
o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu ve XXXXX ze dne 5. ledna 2024, č. j.
12 C 311/2019-166,**

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně rozsudkem zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali po žalovaném zaplacení částky 500 000 Kč (výrok I.) jako slevy z kupní ceny, neboť bytová jednotka, kterou od žalovaného koupili, má vykazovat skrytou vadu, a to nadlimitní hluk pocházející z provozovny společnosti A. Česká republika s. r. o., tato vada zde existovala již v době koupě a žalovaný je na tuto vadu neupozornil. O nákladech řízení rozhodl výrokem II. téhož rozsudku tak, že žalobcům uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalovanému částku 76 596 Kč k rukám jeho zástupce P. D., advokáta se sídlem ve XXXXX, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku.
2. Zamítavé rozhodnutí odůvodnil soud prvního stupně s odkazem na ustanovení § 2128 odst. 1 věty první, § 2129 odst. 2 a § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), tím, že existence nadlimitního hluku z chladírenského zařízení provozovny Hypermarket A. společnosti A. Česká republika s. r. o. není skrytou vadou bytové jednotky, kterou žalobci od žalovaného koupili, ale jedná se o rušivý zásah třetí osoby do vlastnického práva žalobců k dané bytové jednotce.
3. Soud prvního stupně přitom vyšel ze zjištění, že žalovaný jako prodávající a žalobci jako kupující uzavřeli dne 16. 6. 2017 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva žalovaného na žalobce k bytové jednotce č. XXXXX (dále též jen „bytová jednotka“ nebo „byt“) v domě č. p. XXXXX postaveném na pozemku p. č. XXXXX a spoluvlastnického podílu ve výši 5/128 na společných částech domu čp. XXXXX a pozemku p. č. XXXXX, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. XXXXX pro k. ú. Město Ž. a na LV č. XXXXX

Shodu s prvopisem potvrzuje: Stanislava Štěpánová.

pro k. ú. Město Ž. (dále též jen „dům“ a „pozemek“). Předmět koupě žalobci nabyli za dohodnutou kupní cenu 4 000 000 Kč. Soud prvního stupně též připustil, že do předmětné bytové jednotky žalobců skutečně proniká hluk z provozovny společnosti A. Česká republika s. r. o. - Hypermarket A., a to z jejího technologického zařízení – jednak tepelných výměníků klimatizačních jednotek umístěných pod přístřeškem u východní fasády předmětného domu, když tyto výměníky i přístřešek jsou stavebně propojeny s domem, a dále též chladírenského kompresoru umístěného uvnitř předmětného domu, půdorysně pod pokojem č. 1 předmětné bytové jednotky. Konstatoval též, že provoz chladírenských jednotek i kompresoru je dle protokolu Zdravotnického ústavu se sídlem v O., Centra hygienických laboratoří, ze dne 8. 11. 2022, č. XXXXX, o měření hluku v mimopracovním prostředí, hodnocen jako trvalý v denní i noční době a ve dne i v noci překračuje hygienické limity stanovené § 11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vysvětlil však, že měření prováděná Zdravotním ústavem v O., i když zjistila nadlimitní hluk, probíhala v prázdných pokojích, tedy bez jakéhokoli zařízení nábytkem, podlahovými krytinami, či jinými zařizovacími předměty.

4. Soud prvního stupně rovněž dále konstatoval, že uvedený nadlimitní hluk, který byl zjištěn i znaleckým posudkem Technického a zkušebního ústavu stavebního v Praze ze dne 29. 5. 2018, č. XXXXX (dále též jen „znalecký posudek“), „při měření vážené stavební neprůzvučnosti a při měření vážené normované hladiny akustického tlaku kročejového zvuku“, není skrytou vadou předmětné bytové jednotky. Žalobcům současně vytkl, že žádnou jinou vadu předmětné bytové jednotky než tento nadměrný hluk neuváděli. Zejména tedy podle soudu prvního neuváděli žádné vady konstrukčních prvků stavby, vnitřních rozvodů, zařízení bytové jednotky, ani vady společných prvků v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů na domě a pozemku, když dalšími spoluvlastníky předmětného pozemku a domu na něm stojícího jsou i A. Česká republika s. r. o. a společnost XXXXX a. s., a jako vadu neuváděli ani možnou nedostatečnost zvukové izolace podlah v předmětné bytové jednotce a sousedící provozovně Hypermarket A., byť se ve znaleckém posudku předloženém žalobci uvádí, že kročejový hluk vzniká zejména při chůzi osob, avšak souvisí i s přenosem hluku ze strojních zařízení, a proto hladina kročejového hluku souvisí s řešením podlah.
5. Na adresu žalobců pak soud prvního stupně dále poznamenal, že získali přístup do této předmětné bytové jednotky cca měsíc či dva před tím, než byla vlastní kupní smlouva uzavřena a že nárok na slevu z kupní ceny uplatnili až dne 14. 11. 2017, ačkoliv předmětnou bytovou jednotku mohli nerušeně užívat cca již 1-2 měsíce před vlastním uzavřením kupní smlouvy, tedy minimálně od dubna či května 2017. Poukázal též na skutečnost, že tepelné výměníky klimatizačních jednotek, které jsou umístěny v přístřešku u východní fasády předmětného domu, v němž se předmětná bytová jednotka žalobců nachází, a jsou s ním stavebně propojeny, jsou zjevně viditelné a sami žalobci o jejich existenci před uzavřením kupní smlouvy tudíž věděli. Navíc hluk z těchto výměníků pocházející měl být podle protokolu o místním šetření provedeného dne 25. 10. 2013 Stavebním úřadem ve Ž., které se konalo z podnětu společnosti XXXXX a. s., odstraněn během daného místního šetření. Konečně pak soud prvního stupně připomněl, že žalovaný v předmětné bytové jednotce bydlel cca 20 let a žádný hluk s výjimkou již zmiňovaných výměníků klimatizačních jednotek umístěných na fasádě předmětného domu, který byl vždy následně odstraněn „promazáním“, nepocíťoval. Žalobce soud prvního stupně označil za „citlivější na hluk“ a vytkl jim, že po dvou či třech nocích strávených v předmětné bytové jednotce po datu 1. 9. 2017 na bydlení v ní zcela rezignovali a nemohli tak posoudit, zda a jakým způsobem se projevila opatření společnosti A. Česká republika s. r. o., která byla provedena v průběhu října a listopadu 2017 (tedy nové zastřešení a odhlučnění kondenzátoru, jeho vyzvednutí na pryžové podstavce, provedení hlukové izolace nad strojovnou a doplnění zavěšení nad strojovnou o tlumiče). Stejně tak jim vytkl, že v návaznosti na zjištění (resp. závěry

učiněné Technickým a zkušebním stavebním ústavem v Praze ve znaleckém posudku) o kročejovém hluku a způsobu jeho eliminace neučinili žádná opatření ke snížení jejich vnímání hluku pocházejícího z chladírenského zařízení provozovny Hypermarketu A..

6. Pronikání hluku z provozovny společnosti A. Česká republika s. r. o. do předmětné bytové tudíž soud prvního stupně označil za imisi z chladírenského zařízení dané provozovny, která je nadto ve vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků předmětného domu. Připustil, že pronikání této imise je rušivým zásahem do vlastnického práva žalobců k předmětné bytové jednotce a podílu na společných částech budovy a pozemku a jedná se o trvalý zásah ve smyslu ust. § 1013 odst. 2 o. z. Z uvedeného dovodil, že v takovém případě mají žalobci právo na náhradu újmy od toho, kdo jim tuto újmu trvale způsobuje, tedy od společnosti A. Česká republika s. r. o. jako vlastníka a provozovatele daného hypermarketu, nikoliv od žalovaného. V souvislosti s tím pak poukázal na skutečnost, že žalobci také již jsou za danou újmu odškodňováni společností A. Česká republika s. r. o. na základě dohody o narovnání ze dne 17. 6. 2019, která je účinná i pro právní nástupce obou stran této dohody (viz článek 4. 5. Dohody), a to částkou 15 000 Kč měsíčně, a to od samého počátku užívání předmětné bytové jednotky žalobci, tedy od 1. 9. 2017 doposud.
7. Proti rozhodnutí soudu prvního stupně podali odvolání žalobci. Navrhli, aby odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že jejich žalobě v celém rozsahu vyhově. V důvodech odvolání namítli, že soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, které současně nesprávně právně posoudil.
8. Připomněli, že základním východiskem napadeného rozhodnutí je, že vada, která jimi byla žalovanému řádně vytknuta, tj. pronikání hluku do obytných místností v nadlimitních hodnotách, není skrytou vadou předmětu koupě. Dle závěru soudu prvního stupně sice bylo prokázáno, že hladiny hluku jsou nadlimitní, nicméně se jedná o hluk, jehož původ není v bytové jednotce, ale je způsobený zařízením ve vlastnictví třetí osoby. O existenci původu hluku navíc dle soudu prvního stupně žalobci věděli. Žalobcům tak dle závěru napadeného rozhodnutí svědčí toliko práva na ochranu vůči nadměrnému hluku dle občanského zákoníku o omezeních vlastnického práva, a to proti původci hluku.
9. Žalobci soudu prvního stupně předně vytkli, že subjektivní vnímání hladiny hluku (ať už jimi či žalovaným) je pro rozhodnutí nepodstatné, pakliže soud prvního stupně současně dokazováním zjistil, že hladina hluku objektivně přesahuje zákonem stanovené limity. Rovněž tak po nich nelze spravedlivě požadovat, aby v předmětném bytě pobývali delší dobu, popř. aby se stěhovali zpět po každé úpravě, která byla (ve snaze problém odstranit) provedena společností A. Česká republika s. r. o., nadto v situaci, kdy každé následné kontrolní měření skončilo nevyhovujícím výsledkem, což bylo v řízení před soudem prvního stupně rovněž prokázáno. Rovněž tak po nich nelze spravedlivě požadovat, aby si vybavení a zařízení bytu uzpůsobovali za účelem hlukového komfortu. Jejich povinností pak nebylo ani činit v reakci na zjištění učiněná znaleckým posudkem jakákoliv opatření k útlumu kročejového hluku.
10. Připustili, že při měření v roce 2022 Zdravotní ústav Ostrava nerozlišoval mezi chladírenským zařízením umístěným uvnitř a vně předmětné budovy. Ze zprávy Krajské hygienické stanice kraje V. se sídlem v J. ze dne 1. 9. 2022 je však zřejmé, že i sám původce hluku, společnost A. Česká republika s. r. o., po celou dobu uznává, že problém způsobuje právě ta část chladírenské soustavy, která je umístěna uvnitř budovy. Přes veškeré provedené úpravy se závadný stav nepodařilo odstranit a bylo zjištěno, že bez zásadních stavebních úprav nebude změny stavu dosaženo. Výše popsané úvahy navíc s právem z vadného plnění nikterak nesouvisí, kdy jedinou podstatou celé věci je zjištění, že v době převodu vlastnického práva k předmětné bytové jednotce existovala její vada, kterou nebylo možno zjistit.

11. Ze skutečnosti, že o existenci chladicí soustavy věděli (protože jsou na předmětném domě viditelné ventilátory), rovněž podle žalobců nelze dovodit, že měli vědět (či snad věděli) rovněž o existenci hlučné strojovny, která je umístěna uvnitř domu v blízkosti předmětné bytové jednotky. Připomněli, že prohlídky předmětné bytové jednotky byly prováděny vždy přes den, přičemž síla hluku se projevila vždy až v noci. Z protokolů o měření síly hluku přitom vyplývá, že zatímco denní hodnoty jsou překračovány jen mírně, noční stanovené hodnoty jsou překračovány významně. To odpovídá jejich tvrzení, že přes den hluk zanikl v ruchu okolí a intenzita zvuku, která je stejná bez ohledu na denní dobu, se vyjevila až v noci. Žalobci rovněž nesdílí závěr soudu o tom, že je na žalobce a) s ohledem na jeho profesi architekta nutno klást vyšší míru „obezřetnosti“.
12. Za nesprávné označili žalobci i zjištění soudu prvního stupně o údajném odstranění hluku v průběhu místního šetření, které bylo uskutečněno příslušným stavebním úřadem dne 25. 10. 2013 v reakci na stížnost dalšího ze spoluvlastníků předmětného domu (společnosti XXXXX a. s.), který si stěžoval na hluk chladicího systému po jeho instalaci do budovy v roce 2013. Vysvětlili, že z protokolu o místním šetření Městského úřadu XXXXX, odboru stavebního, ze dne 25. 10. 2013, č. j. XXXXX, vyplývá, že posledně zmíněná společnost si stěžovala na hluk ze systému chlazení, který již byl v průběhu stavby odstraněn, nicméně v průběhu místního šetření bylo současně konstatováno, že přetrvává problém s „drnčivým (rozuměj jiným dalším – pozn. odv. soudu) hlukem“, jehož zdroj se společnost A. Česká republika s. r. o. (tehdy nesoucí název XXXXX a. s.) pokusí lokalizovat a v případě jeho lokalizace i odstranit.
13. Za zcela zásadní pochybení soudu prvního stupně nicméně žalobci považují chybnou interpretaci jimi předloženého znaleckého posudku. Vysvětlili, že zatímco Znalecký ústav O. posuzoval hladinu hluku jako takovou, předmětem měření znaleckého posudku vypracovaného Technickým a zkušebním ústavem stavebním P. byla vzduchová neprůzvučnost (tedy schopnost stavebních prvků nebo částí budov zabránit přenosu zvuku šířícího se vzduchem) a kročejová neprůzvučnost (tedy schopnost konstrukce tlumit zvuk, který vzniká např. při chůzi, anebo rovněž činností strojních zařízení) mezi hlučnou strojovnou a ložnicí předmětného bytu, kdy obě neprůzvučnosti hodnotí zvukovou izolaci stavební konstrukce. V případě vzduchové neprůzvučnosti platí, že čím vyšší hodnota je naměřena, tím lépe. U kročejového hluku je tomu naopak. Ze znaleckého posudku přitom vyplývá, že normou požadované hodnoty vzduchové neprůzvučnosti posuzovaného typu prostor v době měření byly stanoveny na hodnotu 72 dB a kročejového hluku na 38 dB. Uvedené hraniční hodnoty se shodují s hodnotami, u kterých soud prvního stupně zcela nesprávně s odkazem na znalecký posudek dovodil, že se jedná o hodnotu zjištěného nadlimitního hluku. Znalecký posudek naopak uvádí, že v bytové jednotce naměřená hodnota vzduchové neprůzvučnosti činí pouze 64 dB a hodnota propustnosti kročejového hluku intenzity stanovená na 45 dB. Obě zjištěné hodnoty jsou tedy zcela jednoznačně nevyhovující. Zásadní v této souvislosti je nejen to, že byly zjištěny nevyhovující hodnoty, ale že se jedná o zjištěné vlastnosti konstrukce stěn a stropů předmětné bytové jednotky. Znalecký posudek tedy jednoznačně prokazuje, že důvodem nadměrného hluku v předmětné bytové jednotce je nejen to, že strojovna společnosti A. Česká republika s. r. o. vydává hluk, který absolutně nevyhovuje hygienickým pravidlům, ale taktéž že zvukově izolační parametry konstrukce předmětné bytové jednotky nevyhovují závazným normám, což je nepochybně skrytou vadou věci.
14. Žalobci se současně ohradili i proti zjištění soudu prvního stupně o tom, že nebyla uvedena jiná vada bytové jednotky než nadměrný hluk, např. vada konstrukčních prvků stavby. Za skrytou vadu předmětné bytové jednotky sice označili vytýkaný nadlimitní hluk, ten byl nicméně dokládán nejen jednotlivými měřeními hladiny hluku samotné, ale rovněž posudkem o nevyhovující zvukově izolační konstrukci bytové jednotky, která nesplňuje závazné normy.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Stanislava Štěpánová.

Tento nevyhovující stav se projevuje vyšší hladinou hluku v bytové jednotce, a je to tedy jedna z příčin problému.

15. Konečně pak žalobci sice připustili, že společnost A. Česká republika s. r. o. jim kompenzuje zvýšené imise hluku z jejího zařízení a tím způsobenou nemožnost předmětnou bytovou jednotku užívat, současně je však vedle toho stále dána odpovědnost žalovaného za vady bytové jednotky v době prodeje, neboť tato dvě práva jsou na sobě zcela nezávislá a existují vedle sebe.
16. Odpovědnost žalovaného je navíc odpovědností objektivní, tzn. je zcela bez významu, zda o shora popisované vadě žalovaný věděl či nikoliv. Nad rámec toho žalobci nicméně poukazují na skutečnost, že žalovanému musela být skrytá vada nemovitosti již v roce 2013 známa. K místnímu šetření prováděnému stavebním úřadem dne 31. 10. 2013 byl totiž žalovaný pozván. Byť se nedostavil, muselo mu být známo, resp. bylo mu známo, že se v souvislosti s provedenou přestavbou a instalací nového chladicího systému řeší stížnost společnosti XXXXX a. s. na nově identifikovaný hluk. Bez ohledu na jeho tvrzení, že subjektivně hluk nevnímal, věděl, že si další vlastník bytové jednotky, která se nachází v těsné blízkosti té jeho, na nadměrný hluk stěžuje. Bez ohledu na to, že hluk šíří zařízení, které není součástí bytové jednotky, ani společných prostor předmětného domu, bez ohledu na to, že jsou zvnějšku budovy viditelné větráky chladicího zařízení, nemůže být žalovaný odpovědnosti za vadu spočívající v nadměrném hluku zbaven.
17. Žalovaný navrhl, aby bylo rozhodnutí soudu prvního stupně potvrzeno. Ve vyjádření k odvolání uvedl, že se plně ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně, které byly učiněny na podkladě vyčerpávajícího a úplného dokazování. Podle žalovaného pak žalobci uplatňují nárok na slevu z kupní ceny pouze na základě svého subjektivního přesvědčení.
18. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (ust. § 204 odst. 1 o. s. ř.), že bylo podáno osobou k tomu oprávněnou (ust. § 201 o. s. ř.) a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (ust. § 202 odst. 1 o. s. ř. à contr.), přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně i řízení mu předcházející, a nakonec dospěl k závěru, že nejsou dány podmínky ani pro jeho potvrzení, ani pro jeho změnu.
19. Podle ustanovení § 2095 o. z. (použitelného na projednávaný případ stejně jako ve všech dále uváděných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vždy s odkazem uvedeným v § 2131 o. z.) odevzdá prodávající kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý. Podle § 2099 odst. 1 věty první o. z. je věc vadná mimo jiné také tehdy, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 o. z. Podle § 2100 odst. 1 věta první o. z. zakládá právo kupujícího z vadného plnění taková vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Podle § 2103 o. z. přitom kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. Ať už se jedná o vadné plnění, které je podstatným porušením smlouvy (viz § 2106 odst. 1 písm. c) o. z.), či porušením nepodstatným (viz § 2107 odst. 1 o. z.), má kupující vždy z odpovědnosti za vady takové věci právo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
20. K nyní řešenému sporu odvolací soud předesílá, že soud prvního stupně si opatřil dostatek informací o skutkových okolnostech případu a k jejich prokázání provedl (s ohledem na uplatnění zásady projednatelnosti v tomto občanském soudním řízení, kdy je soud zásadně vázán důkazními návrhy účastníků – viz § 120 o. s. ř. v jeho znění účinném od 1. 1. 2014) dostatečné množství důkazů toliko k otázce zjištění existence základu nároku. Z provedených důkazů přitom současně dovedl zcela nesprávná skutková zjištění, která v návaznosti na to i nesprávně právně posoudil.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Stanislava Štěpánová.

21. Z obsahu spisu soudu prvního stupně vyplývá, že mezi účastníky řízení není sporu o tom, že žalobci jako kupující a žalovaný jako prodávající uzavřeli dne 16. 6. 2017 kupní smlouvu, jejímž předmětem byla předmětná bytová jednotka, a to za kupní cenu 4 000 000 Kč. Žalovaný ve smlouvě prohlásil, že mu nejsou známy žádné podstatné věcné vady bytové jednotky, žalovaní současně prohlásili, že je jim znám současný věcný stav bytové jednotky v podstatných ohledech a neshledali na něm žádné zjevné vady. Žalovaný se zavázal předat bytovou jednotku žalobcům nejpozději do 15. 8. 2017. Mezi stranami rovněž není sporu o tom, že žalobci měli od žalovaného klíče od bytu k dispozici minimálně 1 měsíc přede dnem, kdy se do bytové jednotky nastěhovali, k čemuž došlo dne 1. 9. 2017. Jak vyšlo najevo z výpovědi žalobce a), hned první noc žalobci zaznamenali hluk stále stejné intenzity (blízký vibracím), který subjektivně přisuzovali venkovním ventilátorům technologického zařízení provozovny Hypermarket A. Tento hluk byl slyšitelný i v dalších místnostech bytu, i když žalobci v následujících nocích změnili umístění ložnice. Po čtyřech dnech (resp. nocích) se z bytu odstěhovali.
22. Jak vyplývá z důkazů provedených již soudem prvního stupně, dne 12. 9. 2017 byl z podnětu žalobců ze dne 6. 9. 2017 zahájen státní zdravotní dozor Krajské hygienické stanice Kraje V. se sídlem v J. ve věci plnění povinnosti provozovatele zdroje hluku (tepelných výměníků klimatizačních jednotek) ve vztahu k chráněným vnitřním prostorům představovaným předmětnou bytovou jednotkou, jakož i chráněným venkovním prostorům před domem, a to měřením hluku prováděným Zdravotním ústavem se sídlem v O. – Centrem hygienických laboratoří. Podle měření tohoto ústavu provedeného v blíže neupřesněné době na přelomu měsíců září a říjen 2017 byly hygienické limity hluku překročeny v noci jak ve venkovním, tak i ve vnitřním prostoru. O výsledcích těchto měření byla vyrozuměna jako původce hluku společnost A. Česká republika s. r. o. Tato společnost provedla (podle sdělení ze dne 18. 8. 2022 adresovaného soudem) v měsících říjen až prosinec 2017 řadu opatření (konkrétně nové zastřešení a odhlučnění kondenzátoru, jeho vyzvednutí na pryžové podstavce, provedení hlukové izolace nad strojovnou a umístění tlumičů na zavěšení nad strojovnou). V návaznosti na provedené úpravy byla podle sdělení Krajské hygienické stanice Kraje V. ve dnech 16. 1. (ve venkovním prostoru) a 26. 4. 2018 (ve venkovním i vnitřním prostoru) provedena další kontrolní měření hluku společností XXXXX s. r. o., v obou případech však s výsledkem, že stále dochází k překračování povolených limitů hluku.
23. Jak dále vyplývá z protokolů Zdravotního ústavu se sídlem v O., Centra hygienických laboratoří, ze dne 8. 11. 2022, č. XXXXX, ve dnech 13. a 14. 9. 2022 došlo k dalšímu měření hluku mimo jiné i ve dvou pokojích předmětné bytové jednotky, a to opět s výsledkem, kdy naměřené hodnoty hluku překračovaly limity stanovené § 11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, jak pro denní i noční dobu.
24. Konečně pak ze znaleckého posudku Technického a zkušebního ústavu stavebního P., s. p., ze dne 29. 5. 2018, č. XXXXX, vyplývá, že dne 23. 4. 2018 byly provedeny zkoušky vážené stavební (vzduchové) neprůzvučnosti a vážené normované hladiny kročejového zvuku mezi místnostmi, ve které je v předmětném domě umístěna strojovna chladicího zařízení provozovny Hypermarket A., a jedním z pokojů předmětné bytové jednotky s cílem změřit tímto způsobem zvukovou izolaci mezi oběma prostory. Podle české technické normy ČSN 73 0532:2010 a ČSN EN 717-1 schválené Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví podle § 4 odst. 1 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, nesmí být hodnota stavební (vzduchové) neprůzvučnosti v posuzovaném případě nižší než 72 dB a hodnota akustického tlaku kročejového zvuku vyšší než 38 dB. Měření bylo zjištěno, že izolace mezi oběma prostory není dostačující ani z hlediska zvukové stavební (vzduchové) neprůzvučnosti, kde dosáhla hodnoty pouze 64 (resp.

64,3) dB, namísto minimálně požadovaných 72 dB, ani z hlediska hladiny akustického tlaku kročejového zvuku, ke byla naměřena hodnota 45 (resp. 44,5) dB, namísto maximálních 38 dB.

25. Posledně uvedené výsledky jak měření hluku, tak i stavební neprůzvučnosti a hodnoty akustického tlaku kročejového zvuku, pak pojmově vylučují správnost závěru soudu prvního stupně o tom, že snad došlo k odstranění veškerého hluku v průběhu místního šetření, které bylo uskutečněno příslušným stavebním úřadem dne 25. 10. 2013 v reakci na stížnost dalšího ze spoluvlastníků předmětného domu (společnosti XXXXX a. s.), když takový závěr ostatně ani z protokolu o místním šetření Městského úřadu Ž., odboru stavebního, ze dne 25. 10. 2013, č. j. XXXXX, nevyplyvá.
26. Vycházejí z výše uvedených zjištění je podle odvolacího soudu zřejmé, že v případě předmětné bytové jednotky do této nejen, že v době jejího zakoupení žalobci pronikal nadměrný hluk produkovaný technickým zařízením sloužícím provozovně Hypermaket A., nýbrž, že tento hluk do předmětného bytu pronikal v nadměrných hodnotách i díky nedostatečné izolaci mezi prostorem strojovny takového zařízení a předmětnou bytovou jednotkou. Jinými slovy, předmětná bytová jednotka tak byla jednak vystavena působení nadměrného hluku, který sám o sobě působí i na všechna okolní prostranství, jednak tímto hlukem trpěla proto, že izolace mezi jedním ze zdrojů takového hluku (strojovnou nacházející se uvnitř předmětné budovy) a samotnou bytovou jednotkou nebyla dostatečná. Zatímco první okolnost skutečně představuje imise šířené do okolí zařízením provozovaným společností A. Česká republika s. r. o. ve smyslu ustanovení § 1013 o. z., druhá okolnost představuje kvalitu věci (zde bytové jednotky), resp. její nesoulad s výše uvedenými českými státními normami.
27. Zbývá dodat, že podle upřesňujícího vyjádření společnosti A. Česká republika s. r. o. ze dne 30. 8. 2024 měly být i po datu 24. 6. 2018 (v blíže neupřesněném období měsíce června 2018) provedeny některé další (v podání blíže upřesněné) stavební a technologické úpravy, kterými se posledně uvedená společnost snažila zejména zamezit vytváření a šíření hluku z jejího technologického zařízení do okolí. Skutečnost, že taková opatření nezamezila šíření hluku v nadlimitních hodnotách, dokazují měření provedená pro potřeby tohoto soudního řízení na pokyn soudu prvního stupně (viz shora odkazované protokoly Zdravotního ústavu se sídlem v O., Centra hygienických laboratoří, ze dne 8. 11. 2022, č. XXXXX, o měření hluku uskutečněném ve dnech 13. a 14. 9. 2022). Zda a (pokud ano) s jakým dopadem na kvalitu konstrukčních prvků předmětného domu a bytu v něm se případně taková posledně uvedená opatření setkala, přitom nebylo zkoumáno.
28. S tím, že vada předmětu koupě v případě bytové jednotky může být představována mimo jiné také nedostatečnou vzduchovou a kročejovou neprůzvučností stropních konstrukcí a mezibytových příček, počítá rozhodovací praxe obecných soudů prezentovaná např. rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 33 Cdo 3744/2015, a usneseními téhož soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 33 Cdo 3648/2021, a ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 6 Tdo 1260/2010, když v posledně uvedeném usnesení dovolací soud dokonce dovedl i trestní odpovědnost prodávající fyzické osoby, která vědoma si takových vad při prohlídce bytu kupujícímu (tam v postavení poškozeného) jejich existenci zatajila.
29. Jak dále vyplývá z ustanovení § 2016 odst. 2 věta první, § 2111, § 2112 odst. 1 a § 2129 odst. 2 věta první o. z., kupující je povinen vadu věci prodávajícímu oznámit (vytknout). Uvedenou povinnost je třeba vykládat tak, že kupující musí pro potřeby řádného uplatnění práva z odpovědnosti za vady dostatečně srozumitelným způsobem alespoň popsat, jakým konkrétním způsobem se vytýkaná vada věci projevuje navenek pro běžného pozorovatele. Není naopak jeho povinností konkrétní vadu věci určit takovým způsobem, jaký je očekáván od osoby s odborným vzděláním stran problematiky určení existence vady samotné.

30. V projednávaném případě žalobci žalovanému dopisem datovaným dnem 14. 11. 2017 a odeslaným žalovanému doporučeně poštou téhož dne na adresu jeho bydliště mimo jiné oznámili, že: „... díky hluku z tepelných výměníků klimatizačních jednotek ... prodejny A. hypermarket ... se zde (rozuměj v předmětné bytové jednotce – pozn. soudu) nedá reálně spát ... situace ohledně hluku byla natolik neúnosná, že se museli odstěhovat ...“, že „... dali podnět k prošetření hranice tohoto hluku v chráněném vnitřním prostoru Krajské hygienické stanici Kraje V., přičemž výsledkem po prošetření je skutečnost, že hygienický limit hluku je prokazatelně překročen ...“, že „... považují výše uvedené poznatky za skryté vady ... díky těmto vadám do současné doby nemohou v nemovitosti bydlet ...“ a „... v případě, že by jim tyto vady (minimálně hlukost) byly známy před uzavřením shora uvedené kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovité věci, ke koupi by rozhodně nepřistoupili. Z tohoto důvodu žádají přiměřenou slevu z kupní ceny ...“. Z uvedeného vyplývá, že žalobci žalovanému oznámili (vytkli) vadu bytové jednotky, která měla spočívat v tom, že do bytové jednotky proniká hluk. Takové označení (vytknutí) vady věci považuje odvolací soud z hlediska potřeby uplatnění práva z odpovědnosti za vady věci kupujícím za dostatečně určité. K tomu je dále nutno zapotřebí doplnit, že nebylo povinností žalobců jako kupujících, aby blíže upřesňovali příčinu, proč do bytové jednotky hluk v nadlimitním množství proniká. Na uvedeném závěru ničeho nemění ani skutečnost, že žalobci ve svém oznámení vady současně za zdroj tohoto hluku označili i technologické zařízení provozovny A. Hypermarket. Jinými slovy, přestože žalobci v oznámení vytýkali vadu věci spočívající v pronikání hluku do bytové jednotky právě z konkrétního zdroje, neznamená to současně, že by se oznámení vady netýkalo případně i pronikání hluku z jiných (dalších) zdrojů.
31. Není tudíž správný závěr soudu prvního stupně, pokud tento žalobcům vytýká, že kromě hluku ze zařízení provozovny A. Hypermarket žádnou jinou další vadu bytové jednotky, než tento nadměrný hluk, neuváděli (tedy zejména neuváděli žádné vady konstrukčních prvků stavby, vnitřních rozvodů, zařízení bytové jednotky, ani vady společných prvků v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů na domě a pozemku a jako vadu neuváděli ani možnou nedostatečnost zvukové izolace podlah v předmětné bytové jednotce a sousedící provozovně Hypermarket A.). Dovedeno ad absurdum by soudem prvního stupně vytýkaný nedostatek oznámení (vytknutí) vady v konečném důsledku pro drtivou většinu kupujících znamenal faktickou nemožnost řádně uplatnit práva z odpovědnosti za vady drtivé většiny všech věcí, které se v dnešní době stávají předmětem kupní smlouvy. Typicky např. při prodeji spotřební elektroniky či osobních automobilů, by taková odpovědnost byla vyloučena téměř vždy, když technologická složitost dnešních elektronických zařízení a vozidel je zcela za hranicí běžných uživatelských znalostí a dovedností téměř všech kupujících.
32. Nepřílehavou je rovněž úvaha soudu prvního stupně, kterou tento klade vyšší nároky na oznámení (vytknutí) vady bytové jednotky na žalobce pouze z důvodu toho, že jeden z nich dosáhl vysokoškolského vzdělání v oboru architektury, neboť zákon s rozlišením odborných znalostí kupujících, kteří v konkrétním řešeném případě nevystupují v postavení podnikatele, stran kvality oznámení (vytknutí) vady nepočítá (mezi nimi nerozlišuje). Naopak, i pro potřeby posouzení obsahové kvality oznámení (vytknutí) vady věci je třeba vycházet z ustanovení § 4 odst. 1 o. z., podle kterého se má za to, že každá svéprávná osoba (tedy i fyzická osoba v postavení kupujícího při uzavírání kupní smlouvy, jejímž předmětem je prodej bytové jednotky mezi dvěma fyzickými osobami – nepodnikateli) má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností, a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Z obsahu spisu přitom nevyšlo najevo (ostatně žalovaný tím v řízení před soudem ani neargumentoval), že by se žalobce a) jako kupující ve styku s žalovaným v souvislosti s uzavíráním kupní smlouvy ohledně předmětné bytové jednotky (popř. při vytýkání její vady) veřejně hlásil k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, tedy že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem

spojena. Nelze mu tudíž k jeho tíži přičítat, že případně bez této odborné péče nejednal (viz § 5 odst. 1 o. z.).

33. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětná bytová jednotka v době její koupě žalobci od žalovaného trpěla vadou spočívající v nedostatečné stavební (vzduchové) a kročejové neprůzvučnosti konstrukcí, kterážto vada představuje nesoulad s kupní smlouvou, kterou měla být prodávána bytová jednotka sloužící k bydlení. Žalobci tuto vadu žalovanému jako prodávajícímu vytkli a uplatnili nárok z odpovědnosti žalovaného za takovou vadu v podobě nároku na slevu z kupní ceny.
34. Soud prvního stupně tedy nepostupoval správně, pokud žalobu bez dalšího zamítl s odůvodněním, že uplatněný nárok není dán, neboť žalobci tomu odpovídající vadu nevytkli a mají toliko nároky z imisí hluku šířených do předmětného bytu třetí osobou odlišnou od žalovaného. Vzhledem k tomu však, že soud prvního stupně neshledal důvodným základ nároku, nezabýval se ani jeho výší, když k poslední uvedené otázce tedy (ze svého úhlu pohledu logicky) zejména neshromáždil ani jakékoliv informace rozhodné pro posouzení výše takového nároku. V návaznosti na to pak ani v odůvodnění svého rozhodnutí žádné okolnosti rozhodné pro posouzení výše nároku neuvádí a úvahami o odpovídající výši nároku se nezabývá. Zjišťování rozhodných skutečností pro posouzení odpovídající výše uplatněného nároku si přitom v posuzovaném případě nepochybně vyžádá i provádění dalšího dokazování (§ 213 odst. 4 o. s. ř.).
35. Vycházejí z výše uvedeného proto odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil (§ 219a odst. 1 písm. a) a b) a odst. 2 o. s. ř.), a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř.).
36. Následující postup soudu prvního stupně je zrušovacími důvody předznamenán. Soud prvního stupně (neshledá-li současně jiný než ve zrušovaném rozhodnutí uváděný důvod pro zamítnutí žaloby) tedy bude vycházet z předpokladu, že základ nároku je dán. Při určování odpovídající výše uplatněného nároku pak bude vycházet z ustálené rozhodovací praxe obecných soudů prezentované např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018, podle které v řadě svých rozhodnutí (srov. rozsudky ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004, ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012, usnesení ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2889/2015, ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2889/2015, ze dne 25. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1878/2010, ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 33 Cdo 558/2016), jejichž závěry jsou použitelné i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., kdy Nejvyšší soud konstatoval, že pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady zákon nestanoví žádné obecné pravidlo. Ustanovení § 597 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v jeho znění účinném do 31. 12. 2013 (nyní § 2106 o. z.), patří ve způsobu určení přiměřené slevy ze sjednané kupní ceny k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudy, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2010, sp. zn. 21 Cdo 5236/2007). Rozsah snížení ceny musí být vždy posouzen s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem daného případu; výše slevy tak závisí především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, dále na snížení funkčních vlastností věci a její estetické hodnoty, na další upotřebitelnosti, ceně nutných oprav apod. Výše slevy by neměla vyjadřovat jen snížení směnné hodnoty věci a při jejím určení je třeba přihlídnout k tomu, jak se vytčená vada projevila při užívání věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje (nebo bude komplikovat a omezovat v době odstraňování) a zda snižuje její životnost. Subsidiárně pak lze rovněž využít též právní závěry vyjádřené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1299/2008, v němž se tento zabýval otázkou výše slevy ceny vadného díla podle smlouvy o dílo, která je obdobně určována rozdílem hodnoty díla bez vad a hodnotou vadného díla a časovým

Shodu s prvopisem potvrzuje: Stanislava Štěpánová.

okamžikem pro určení těchto hodnot je uskutečnění plnění (dodání). Výchozími skutečnostmi pro posouzení výše slevy bude zejména rozsah vadnosti díla, závažnost vad, popř. jak vada (y) omezují či komplikují užívání nebo snižují životnost věci a dále lze při úvaze o výši slevy vzít v úvahu i další okolnosti. Výši slevy je tedy nutné stanovit s ohledem na rozhodné okolnosti případu, obvykle proto nelze slevu ztotožnit pouze s náklady spojenými s odstraněním vad. Přitom je však třeba mít na paměti, že základním požadavkem, který je třeba respektovat, je, aby byla objednateli prostřednictvím tohoto práva (nároku) z odpovědnosti za vady vytvořena (zejména ekonomická) situace blížíící se stavu, kdy by mu bylo plněno bez vad. Výše slevy je obvykle stanovena dohodou stran nebo znaleckým posudkem.

37. V novém rozhodnutí pak neopomene soud prvního stupně rozhodnout rovněž o nákladech tohoto odvolacího řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné

Jihlava 24. září 2024

JUDr. Eva Fučíková v.r.
předsedkyně senátu