



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Zory Musilové a soudkyň JUDr. Kláry Bernardové a JUDr. Petry Kotrlíkové ve věci žalobce: **Ing. L. M.**, bytem xxx, zast. JUDr. Rostislavem Žákem, advokátem se sídlem v Praze 4, Na Pankráci 11, proti žalovaným : **1) J. H.**, bytem xxx, **2) P. P.**, bytem xxx, zast. JUDr. P. K., k doručení xxx xxx, xxx xxx, jako obecným zmocněncem, **pro zaplacení částky 52.120,50 Kč s přísl.**, o odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 13. února 2007, č.j. 11C 93/2006 – 63,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I. stupně se **p o t v r z u j e**.

II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení 17.370,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Rostislava Žáka, advokáta.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I.stupně uložil žalovaným povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku 52.120,50 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB platné k 1. dni každého kalendářního pololetí, v němž prodlení žalovaných trvá, zvýšené o 7 % bodů p. a. od 24.2. 2006 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). Současně žalovaným uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 14.710,- Kč do tří dnů od právní moci

rozsudku k rukám JUDr. Rostislava Žáka, advokáta. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobce domáhal zaplacení výše uvedené částky jako náhrady škody spočívající v ušlém zisku z nájemného za byt v xxx, jehož je vlastníkem.

Soud I.stupně vyšel ze zjištění, že žalobce a první žalovaný jsou vlastníky jednotek v domě č.p. xxx na adrese xxx. V obou případech jsou jednotky zapsány jako byt. Druhý žalovaný má jako předmět podnikání xxx na adrese výše uvedeného domu, kde provozuje tzv. xxxx klub xxx. Žalobce se dne 28. 5. 2004 obrátil se stížností na výbor společenství vlastníků jednotek a poukazoval na neúnosnou míru hluku vycházejícího z Klubu xxx. Podle zápisu schůze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 4. 5. 2005 si na hluk pronikající do bytu z klubu v nočních hodinách stěžovala i paní Č. Dne 12. 4. 2006 si žalobce a další vlastníci jednotek; pan Š. a paní Č. písemně stěžovali na vysokou hladinu - intenzitu hluku z hudební produkce v klubu, přičemž stížnost adresovali odboru živnostenskému a odboru stavebnímu Úřadu Městské části Praha xxx. Žalobce nájemní smlouvou ze dne 21. 9. 2005 pronajal svou bytovou jednotku firmě Lxxx xxx s.r.o. k bydlení jednatelky Ing. M. F. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 10. 2005 do 30. 9. 2006 za nájemné 700 Euro měsíčně a poplatky za služby. Pro případ výpovědi strany sjednaly měsíční výpovědní lhůtu. Podle výpovědi ze dne 20. 12. 2005 nájemce smlouvu vypověděl s tím, že byt k 31. 1. 2006 žalobci odevzdá. Důvodem výpovědi byl hluk vycházející z baru pod bytem. To Ing. M. F. potvrdila v dopise ze dne 18. 1. 2007, v němž uvedla, že od nastěhování do bytu byla obtěžována velmi zatěžujícím hlukem, který se nepravidelně nesl z klubu xxx tři až čtyřikrát týdně, trval do pozdních nočních až ranních hodin a prakticky znemožňoval spánek. To bylo důvodem, pro který se rozhodla nájemní poměr ukončit. Podle vyúčtování zálohových plateb za období od 1. 10. 2005 do 31. 1. 2006 na stálých platbách na elektrickou energii ve společných prostorách, úklid, odvoz komunálního odpadu, vodné, stočné, úklid chodníku a další za bytovou jednotku hrazena měsíčně záloha 883,50 Kč. Podle předávacího protokolu ze dne 31. 1. 2006 žalobce předmětný byt od nájemce převzal. Poté nájemní smlouvou, ze dne 17. 2. 2006 žalobce předmětnou bytovou jednotku pronajal firmě Bxxx xxx xxx, k bydlení pro pana S. M. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 14. 2. 2006 do 13. 2. 2007 z nájemné 19.000,- Kč měsíčně + zálohy na služby. Nájemce ke dni 24. 2. 2006 od nájemní smlouvy odstoupil, když byt nebyl vhodný k užívání pro hluk vycházející z klubu v přízemí mezi 22. hodinou večerní a 6. ranní. Podle vyjádření ředitele firmy Bxxx xxx xxx, pan S. M. požádal o ukončení nájemní smlouvy s okamžitým účinkem pro hluk vycházející ze suterénu, zvláště v noci, když trval na tom, že byt je neobyvatelný. V souvislosti se šetřením, které provedl odbor výstavby ÚMČ Praha xxx na základě stížnosti ze dne 18. 5. 2006, první žalovaný uvedl, že zajistí omezení hluku z reprodukované hudby, aby nerušil vlastníky bytů nad klubem a upozorní personál, aby kontroloval přiměřenou hlasitost zvuků. Podle výpovědi svědkyně L. Č., spoluvlastnice bytové jednotky v předmětném domě od září roku 2004 zesílila intenzita reprodukované hudby a od té doby se tento problém snažila svědkyně řešit s prvním žalovaným. Občas volala do provozovny a žádala o ztlumení hudby. Věc se řešila na domovních schůzích v roce 2005 a 2006, druhá byla za účasti zástupců hygienické stanice. Byla domluvena kontrola měření hladiny hluku, k tomu však nedošlo, neboť nejprve svědkyně nebyla přítomna a později se z bytu odstěhovala. Jedním z důvodů opuštění bytu byl právě hluk vycházející z prostor klubu xxx.

Soud I.stupně právně věc posoudil podle § 127 obč. zák. , § 415 a § 420 odst. 1 obč. zák. Dospěl k závěru, že žaloba byla podána důvodně, neboť žalobce jako vlastník bytové jednotky realizoval své vlastnické právo tím, že byt pronajímal třetím osobám, přičemž první žalovaný jako vlastník další bytové jednotky v domě, a druhý žalovaný jako provozovatel klubového zařízení v této jednotce porušili právní povinnost, když provozem klubu xxx nad

míru přiměřenou poměrům obtěžovali sousedy v nočních hodinách hlukem a vibracemi, čímž žalobci způsobili předmětnou škodu spočívající v ušlém zisku z nájemného v zažalované výši. Pokud žalovaní namítali, že si žalobce škodu způsobil sám uzavřením nevýhodné smlouvy, nebo nevyužití možností, které v případě výpovědi měl, soud I.stupně těmto námitkám nepřisvědčil především proto, že důvod skončení obou nájemných vztahů, a to nadměrný hluk, byl dostatečně prokázán listinnými důkazy a úvahy žalovaných o jiných důvodech soud I.stupně považoval za spekulativní. Žalobě proto v plném rozsahu vyhověl, a žalobci přiznal na nákladech řízení zaplacený soudní poplatek, když dalších nákladů se žalobce vzdal.

Proti tomuto rozsudku podali odvolání oba žalovaní.

První žalovaný odvolání podal z důvodů, že soud I.stupně nepřihlédl k odvolatelem tvrzeným skutečnostem, dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a rozhodnutí soudu I. stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Podle názoru žalovaného měla být žaloba zamítnuta v celém rozsahu, protože užívání bytu žalobce je v rozporu se zákonem. Namítali zejména, že soud I.stupně upozornili na skutečnost, že žalobce přestavěl celý svůj byt bez stavebního povolení a bez souhlasu žalovaného jako spoluvlastníka domu xxx, neboť svévolně z původní dispozice bytu 2+1 vytvořil byt 2+kk odstraněním příčky a odstraněním zvukové izolace, avšak soud I.stupně se vůbec s touto obranou žalovaných nevypořádal v dokazování ani v odůvodnění rozsudku. Navrhnul proto změnu napadeného rozsudku tak, že žaloba bude zamítnuta. V doplnění odvolání ze dne 20. 4. 2008 první žalovaný opětovně poukázal na přestavbu celého bytu žalobce bez stavebního povolení, která negativně ovlivňuje akustickou a vibrační situaci nejen v jeho bytě. Rozsah nepovolených stavebních zásahů zjistil porovnáním situačního plánu bytu z kupní smlouvy bytu 2+1 žalobce a plánu bytu 2+kk z nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a nájemcem. Zásahy do konstrukce spočívají v odstranění svislých stěn a stavění nových na jiném místě, zadržování starých a bourání nových dveřních a okenních otvorů a to i do nosných zdí. Při těchto nepovolených zásazích musel použít a zasekat do svislých zdí velké množství ocelových traverz, které asi rezonují.

Druhý žalovaný podal odvolání z důvodů, že soud I.stupně dospěl na základě provedených důkazů nesprávným skutkovým zjištěním a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Skutečnost, že žalovaní neprovozují hluk nad míru přiměřenou poměrům potvrdily přímo dotčené osoby bydlící v domě, zejména nájemkyně bytu N. B., bydlící nad klubem, neexistenci rušení hlukem z klubu bylo potvrzeno i hlukovou studií firmou Sxxx - xxxx hluk, která se vyjádřila negativně. Stejně negativně se k otázce rušení nadměrným hlukem vyjádřili i J. P., Pxxx, spol. s.r.o., Pxxx xxxx, s.r.o., V. Š. a D. C. Dokazování vyšlo najevo, že v celé vinárně je umístěn pouze jeden rozhlasový přijímač, jeden televizní přijímač, jeden DVD přehrávač a dva malé reproduktory, tedy běžné vybavení, které je obvyklé mít i v bytech. Zvuková izolace klubu je velice dobrá, akustické vlastnosti v místnosti působí tak, že se hluk nerozléhá, naopak je tlumen vybavením. Nesprávně soud I.stupně uvedl, že první žalovaný je vlastníkem bytové jednotky, když klub Xxx, je provozován v nebytových prostorech k tomuto účelu určených. Není pravdou, že by hladina hluku v klubu překračovala hygienické limity, jak bylo tvrzeno žalobcem. Přestože žalovaní upozornili soud I. stupně na skutečnost, že žalobce při nepovolené přestavbě bytu odstranil zeď, čímž narušil zvukovou izolaci zdí a zhoršil zvukově izolační vlastnosti ve svém bytě, soud I.stupně se s touto obranou nevypořádal ani v průběhu dokazování, ani v odůvodnění napadeného rozsudku. Nepřihlédl tedy k odvolatelem tvrzeným skutečnostem. Přitom šlo o významné okolnosti, které i v případě, že by závěr o odpovědnosti žalovaných za škodu byl správný, mohly zmírnit dopad na žalované co do rozsahu náhrady škody s ohledem na § 441

obč. zák. Pokud jde o nájemní smlouvu ze dne 17. 2. 2006 bylo věcí žalobce jako pronajímatele aby si smluvní podmínky lépe ošetřil a zamezil ztrátě nájemce okamžitým odstoupením od smlouvy bez nároku na odstupné a bez nároku na výpovědní lhůtu po dobu trvání které by ještě pobíral nájemné. Ze shora uvedených důvodů však i v případě, že by závěr o odpovědnosti žalovaných za škodu byl správný, měl soud zmírnit dopad na žalované, co do rozsahu náhrady škody s ohledem na § 441 obč. zák., protože vznik škody žalobce přinejmenším spoluzavinil. Závěrem druhý žalovaný navrhnul změnu napadeného rozsudku tak, že žaloba bude v celém rozsahu zamítnuta.

Žalobce ve vyjádření vyvracel důvody o odvolání žalovaných s tím, že nejprve považoval za účelné vyjádřit se ke skutkové námitce, že přestavěl celý byt bez stavebního povolení, odstranil příčky a zvukovou izolaci atd. Není pravdou, že by užíval svůj byt v rozporu se zákonem, neboť byt je užíván výhradně k bydlení a tedy ve shodě se zákonným určením těchto prostor. K samotné přestavbě bytu uvedl, že po jeho získání na své náklady provedl nezbytné opravy a úpravy značně zdevastovaných prostor. Oprava bytu v části, kde byl podle platných předpisů požadován souhlas stavebního úřadu, byla příslušným stavebním úřadem odsouhlasena. V rámci těchto úprav byla též odstraněna příčka nad stropem, oddělující byt od spodní části domu. Nikterak však nebyla dotčena zvuková izolace, protože ta je součástí skladby podlahových ploch, které úpravami nebyly nikterak zasaženy. Absence jediné příčky jako svislé konstrukce, naprosto nerelevantní ze statického hlediska, v žádném případě nemohla ovlivnit zvukovou zátěž, která se šířila právě ze spodních prostor v přízemí domu z klubu xxx. Takto zřejmě obranu žalovaných posoudil i soud I.stupně, byť se s ní v odůvodnění nezabýval. K ostatním důvodům odvolání druhého žalovaného žalobce uvedl, že soud I.stupně správně zhodnotil provedené důkazy, když konstatoval, že u svědkyně B. je vzhledem k jejímu povolání předpoklad odlišného vnímání intenzity hluku. Správně uzavřel, že další právnické a fyzické osoby, kterým zmíněný hluk údajně nevadil nevyužívají své bytové jednotky k soustavnému bydlení. Někteří obyvatelé domů navíc svá vyjádření k panujícímu hluku postupně měnili a soud je tedy nemohl posuzovat za věrohodné (např. pan Š.). Nejvíce zasaženi objektivně byli stálí obyvatelé bytů nacházejících se nad zmíněnou provozovnou, zejména byt. č. 4 ve II. nadzemním podlaží ve vlastnictví žalobce a byt č. 8 ve III. nadzemním podlaží ve vlastnictví paní L. Č., jejíž svědectví bylo zcela přesvědčivé a soud I.stupně k němu správně přihlédl. Žalobce opětovně poukázal, na to, že žalovaný se nemůže na svou obranu dovolávat kladného vyjádření obvodního hygienika v rámci kolaudačního řízení, jehož základem byl posudek firmy „Sxxx – xxx xxx“, ing. J. B. ze dne 30. 7. 1992 a návazný protokol o měření hladin hluku ověřující účinnost v posudku vyjmenovaných protihlukových opatření. Z obsahu posudku se totiž podává, že tento prověřil jen hlučnost instalované vzduchotechniky, s ostatními zdroji hluku, především z reprodukové hudby a sociálního provozu klubu se v tomto posudku vůbec nepočítalo. Ani tvrzení žalovaného pana P. o opatřeních realizovaných v klubu xxx k omezení hluku nepředstavuje dle žalobce oprávněnou obranu. Soud I.stupně tedy na základě provedených důkazů učinil správný závěr o tom, že v době ukončení obou nájemních smluv v bytě žalobce panoval v domě velmi často hluk z klubu xxx, kterým byli oba nájemci nad míru přiměřenou poměrů obtěžováni. Ohledně příčin ukončení obou nájemních poměrů jsou vyjádření nájemců zcela jednoznačná. Žalobce rovněž nepokládá za možné jakýmkoliv pozdějším stanoviskem poměřovat hlukové poměry, které v domě panovaly v době předchozí, když došlo k ukončení obou nájemních smluv výslovně s odkazem na přílišný hluk. Žalobce je přesvědčen o tom, že smluvní podmínky sjednané v předmětných nájemních smlouvách nebyly takové, že by jednostranně zvýhodňovaly nájemce a znamenaly tak dokonce porušení obecné povinnosti předcházet škodám a minimalizaci škod ze strany žalobce jako pronajímatele. Na druhou stranu je však žalobce přesvědčen, že již pouhý respekt k zásadě

dobrých mravů ho nutně musel vést k akceptaci tvrzení obou pronajímatelů o tom, že v bytě není dána možnost normálního odpočinku v nočních hodinách. Podle mínění žalobce nelze dost dobře trvat na platbách, když předmět nájmu nespĺňoval základní očekávané vlastnosti a nebylo lze v něm v klidu spát. To zkusil jak žalobce, tak to potvrdila paní Č. bydlící v rozhodné době zrušení nájemních smluv bezprostředně nad bytem žalobce. Závěrem žalobce navrhnul potvrzení rozsudku soudu I.stupně jako věcně správného.

Odvolací soud z podnětu včasných odvolání obou žalovaných přezkoumal podle § 212 a 212a o.s.ř. napadený rozsudek včetně řízení jeho vydání předcházejícího, doplnil dokazování listinnými důkazy předloženými prvním žalovaným zejména k prokázání jeho tvrzení, že v důsledku přestavby bytu žalobcem provedené bez stavebního povolení byla negativně narušena akustická izolace v jeho bytě, což mělo za následek spoluzavinění vzniku škody, když tato skutečnost byla tvrzena již před soudem I. stupně, a tudíž nebyla uplatněna v rozporu s ust. § 205a odst. 1 o.s.ř., a poté dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodná.

Odvolací soud věc projednal a rozhodl při jednání dne 1. 7. 2008 v nepřítomnosti druhého žalovaného a jeho právního zástupce dle ust. § 101 odst. 3 o.s.ř., neboť žalovaný ani jeho právní zástupce důvody omluvy ničím nedoložili.

Soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, které řádně a přesvědčivě zhodnotil dle zásad uvedených v § 132 o.s.ř. do správného závěru o skutkovém stavu, který nedoznal žádných podstatných změn ani po doplnění dokazování odvolacím soudem. Žádným z listinných důkazů předložených prvním žalovaným nebylo prokázáno jeho tvrzení o narušení akustické izolace předmětného bytu vinou žalobce. Na dotaz odvolacího soudu adresovaný odboru výstavby Úřadu městské části Praha xxx ohledně přestavby bytu žalobcem, odbor výstavby sdělil přípisem ze dne 21. 5. 2008, že žalobcem byla podána žádost o vydání stavebního povolení, ke které však nebylo vydáno žádné rozhodnutí ani nebylo oznámeno zahájení řízení. Ostatní listiny zaslané odborem výstavby ve fotokopii neměly vztah k předmětu sporu. Odvolací soud proto za rozhodující považoval žalobcem předložené Sdělení k ohlášení stavební úpravy podle § 57 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb. odboru výstavby Obvodního úřadu Městské části Praha xxx ze dne 15.10.1996, když touto listinou měl za prokázané, že žalobce jako stavebník ohlásil dne 30. 9. 1996, že bude provádět stavební úpravy v době č.p. xxx v xxx, xxx, a to ubourání dělicí příčky mezi pokoji na základě posudku přiloženého k ohlášení. Proti provedení této stavební úpravy v rozsahu uvedeném v ohlášení neměl odbor výstavby podle § 57 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb. (stavební zákon) námitek. Podle názoru odvolacího soudu tak žalobce dostatečně vyvrátil tvrzení žalovaných, že vznik škody spoluzavinil nepovolenou stavební úpravou bytu, když prokázal, že jím prováděné stavební úpravy v bytě nevyžadovaly stavební povolení, nýbrž stačilo pouze oznámení stavebnímu úřadu, což žalobce učinil. Proti oznámeným úpravám stavební úřad neměl námitek, když zjevně vycházel z odborného znaleckého posudku a úpravy nebyly takové povahy a rozsahu, aby ovlivnily zvukovou těsnost předmětného bytu. Za tohoto stavu odvolací soud považoval právní závěry soudu I. stupně o odpovědnosti žalovaných za škodu vzniklou žalobci a o neexistenci spoluzavinění žalobce za naprosto správné, zcela se s nimi ztotožnil, a tudíž pro stručnost odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku pouze s tou výhradou, že první žalovaný dle výpisu z katastru nemovitostí není vlastníkem bytové jednotky, nýbrž jednotky označené jako jiný nebytový prostor.

Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně podle § 219 o.s.ř. potvrdil, neboť ani žádnou z dalších odvolacích námitek žalovaných neshledal způsobitou zvrátit věcnou správnost napadeného rozsudku.

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce měl v odvolacím řízení plný úspěch a vznikly mu náklady vynaložené na právní zastoupení advokátem sestávající z odměny ve výši 16.170,- Kč dle vyhl. č. 484/2000 Sb. v platném znění a čtyř režijních paušálů po 300,- Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e n í** přípustné dovolání, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Praze dne 1. července 2008

JUDr. Zora **M u s i l o v á**, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
B. I.