



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předseda JUDr. Vladimíra Fučíka a soudkyň JUDr. Elišky Mrázkové a Mgr. Nadi Pínové v právní věci žalobců: **A) PharmDr. Jana S.**, nar. xxx, **B) Ing. Jan S.**, nar. xxx, oba bytem xxx, oba zastoupeni JUDr. Milošem Tomsem, advokátem se sídlem Celetná 11, Praha 1, proti žalovaným: **1) Viktor K.**, nar. xxx, **2) Jana K.**, nar. xxx, oba bytem xxx, oba zastoupeni Mgr. Karlem Hnilicou, advokátem se sídlem Lublaňská 6/55, Praha 2, **o zaplacení částky 4,345.000,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 25. září 2014, č.j. 19 C 122/2013-159,

t a k t o :

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

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným mezitímním rozsudkem soud prvního stupně rozhodl tak, že žaloba je co do základu plně důvodná. Vyšel ze zjištění, že dne 14.6.2012 byla mezi účastníky uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě koupili žalobci od žalovaných nemovitosti - dům a pozemky v katastrální území xxx, zapsané na LV xxx u Katastrálního úřadu xxx. Součástí

smlouvy bylo i prohlášení, že kupující si nemovitosti prohlédli, je jim znám jejich současný stav, neshledali na nemovitostech žádné podstatné vady ani nebyli na konkrétní zjevné či skryté vady upozorněni. Dopisem ze dne 4.12.2012 uplatnili žalobci na žalovaných slevu z kupní ceny ve výši 4,800.000,- Kč a jako vadu vytkli skutečnost, že dům je postaven z materiálu s vysokým obsahem radonu, což má za následek zhoršení stavu ovzduší v domě v rozporu s vyhláškou č. 307/2002 Sb. Ještě před uplatněním nároku z titulu odpovědnosti za vady si žalobci nechali vypracovat společností Radon v.o.s. měření radonu v domě prostřednictvím dozimetřů, výsledkem týdenního měření bylo zjištění, že hodnoty radonu jsou ve všech měřených místnostech významně vyšší než přípustných 400 Bq a stav nevyhovuje uvedené vyhlášce. Zpracovatel učinil závěr, že s největší pravděpodobností byly při stavbě domu použity panely z ryncholeckého škvárobetonu s vysokým obsahem přírodních radionuklidů, které jsou významným zdrojem zvýšených koncentrací radonu v ovzduší. Bez odstranění těchto panelů je snížení hodnot nereálné. Dne 12.10.2012 byl potom dům osazen třemi monitory pro měření objemových aktivit radonu Státním ústavem radiační ochrany a rovněž byl odebrán vzorek ze škvárobetonových panelů. Dle závěrů měření škvárobetonové panely obsahují nepříjemně vysoké hmotnostní aktivity rádia, což produkuje ve zvýšené míře radon, který se uvolňuje do vnitřního ovzduší budovy. Pro snížení této aktivity by bylo třeba provádět rozsáhlá ozdravná opatření, nejučinnější se však jeví demolice objektu. V předchozím období bylo měření radonu prováděno Hygienickou stanicí hl.m. Prahy, a to v lednu 1992 se závěrem, že v domě nejsou překročena kritéria stanovená vyhláškou č. 76/1991 Sb., když celoroční průměrná objemová aktivita radonu dosahuje 45 Bq/m³. Na základě takto předložených listin soud prvního stupně ustanovil znalce za účelem zjištění, zda předmětný dům vykazoval v době prodeje žalobci tvrzené vlastnosti a zda takové vlastnosti měly vliv na řádné užívání domu. Ze závěrů znalce Doc. Ing. Martina Jiráka, CSc., který vyšel ze všech uvedených měření i vlastního měření, když výsledky zpracovala akreditovaná laboratoř SÚRO v Hradci Králové, a uzavřel, že zdrojem radonu jsou škvárobetonové panely, ze kterých je dům postaven. Tyto byly v rozhodné době vyráběny Prefou Hýskov a to i přes zákaz hygienické služby. Radioaktivní přeměnou 226 Ra se uvolňuje radon do vnitřního ovzduší domu, přičemž množství radonu závisí výhradně na materiálových vlastnostech a nikoli na parametrech prostředí. Index hmotnostní aktivity přírodních radionuklidů obsažených v odebraných vzorcích škvárobetonu překračuje téměř 20x směrnou hodnotu, kterou stanoví vyhláška pro obytné stavby. Dům vykazuje tak vysokou hmotnostní aktivitu 226 Ra, kterou nelze rozumově předpokládat u domu postaveného v roce 1981 na pozemku nízkého radonového indexu. Dávka záření je potom 4x vyšší, než jakou obdrží ročně průměrný obyvatel ČR od všech zdrojů ozáření. Účinky negativního působení na zdraví by bylo možné snížit instalací centrální nucené ventilace vnitřního vzduchu s rekuperací tepla a realizací stínění kolem panelů. Pořízení a provoz ozdravných opatření by si vyžádal 4,16-10,1 mil Kč v závislosti na druhu stínění. Svě závěry znalec stvrdil ještě svou výpovědí před soudem a soud prvního stupně hodnotil posudek ve světle ostatních provedených důkazů jako logický a přesvědčivý, když poukázal na to, že nemohl posuzovat odborné závěry. Posudek potom nebyl podle názoru soudu zpochybněn ani dopisy SUJB, které předložili žalovaní, a ze kterých vyplývá závěr, že rozdílné hodnoty radonu jsou dány způsobem užívání budovy, způsobem ventilace. Postup při prodeji nemovitosti atomový zákon neřeší a otázka, zda v případě radonového záření jde o vadu je mimo kompetence tohoto úřadu. Právně věc soud prvního stupně posoudil podle ust. § 596 a násl. obč.zák., zejména dle ust. § 597 odst. 2 obč.zák. s tím, že žalobci vytknutá vada existovala v době uzavření smlouvy a vyšla najevo dodatečně. Vlastnosti domu, jak byly zjištěny znalcem hodnotil jako vadu ve smyslu uvedeného zákonného ustanovení ve spojení s vyhl. č.307/2002 Sb. s tím, že dům neměl v době prodeje vlastnosti, které lze obecně u takových domů předpokládat a nelze jej užívat

podle účelu a povahy smlouvy. Žalobci dům kupovali za účelem rodinného bydlení a nelze na nich spravedlivě požadovat, aby sebe a své děti dlouhodobě vystavovali následkům, které plynou z vlastností domu. Poukázal na to, že skutečnost, zda žalobci o vlastnostech domu věděli či nikoli, nemá na posouzení věci vliv. Žaloba tak byla co do základu shledána zcela důvodnou s tím, že o výši přiměřené slevy bude rozhodnuto rozsudkem konečným.

Proti rozsudku podali žalovaní včas odvolání. Namítali, že soud prvního stupně neprávne převzal závěry znalce, které zaujatě interpretoval v neprospěch žalovaných, nevypořádal se s tím, že nebylo prokázáno, že stav ovzduší v nemovitosti nepřekračuje hodnoty dané vyhl. č. 307/2002 Sb. Soud ani neprovedl žalovanými navržené důkazy, zejména nepředvolal navržené svědky a nevypořádal se s tím, že dávkový příkon záření gama a koncentrace radonu nepřekročily směrné hodnoty. V doplnění odvolání dále uvedli, že rozsudek je založen na tvrzeních, která v řízení ani nebyla dokazována, zejména nebylo prokázáno, že dům je postaven z rynholeckých škvárobetonových panelů s tím, že spol. Radon, SÚRO ani Doc. Jiránek nejsou kompetentní ani způsobili posoudit stavební materiály. Jediným subjektem, který je schopen posoudit, zda dům vyhovuje požadavkům vyhl. č. 307/2002 Sb. je státní úřad pro jadernou bezpečnost, přičemž žalovaní se u soudu bezúspěšně domáhali toho, aby si takové stanovisko vyžádal ve smyslu ust. § 127 o.s.ř. Žalovaní přitom takový důkaz považují za zcela zásadní a soud svým postupem vyloučil z řízení jedinou kompetentní autoritu. Soud dále nepřihlédl k tomu, že v domě nejsou překročeny mezní ani směrné hodnoty záření gama pro již zkolaudované stavby, z naměřených hodnot je zřejmé, že dům vyhovuje vyhláše. Směrnou hodnotou je přitom 400 Bq / m³ a prováděl-li znalec výklad naměřených hodnot, pak mu toto nepřísluší. Dále se podrobně vyjadřovali k jednotlivým odborným závěrům znalce. Rovněž se vyjadřovali k závěrům spol. Radon s tím, že tato nemá oprávnění k posuzování stavebních materiálů a nesprávně dům hodnotila. Stejně se vyjadřovali k měření provedeném SÚRO, konkrétně Ing. M. Navrhli, aby odvolací soud rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne.

Žalobci navrhli potvrzení rozsudku jako věcně správného. Uvedli, že soud prvního stupně správně k posouzení odborných otázek ustanovil znalce a postup zmíněný žalovanými dle ust. § 127 o.s.ř. není v dané věci možný. Odborné vyjádření orgánu veřejné moci nemůže být postačující, když bylo třeba odebrat vzorky, provést měření a posouzení naměřených hodnot. Takové úkony neprovádí Státní úřad pro jadernou bezpečnost, když jde o instituci, která ze své podstaty vykonává dozor dle zák. č. 18/1997 Sb. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR poukázali na to, že soud nemůže hodnotit odborné závěry znalce. V doplnění vyjádření uvedli, že v řízení bylo prokázáno, že dům byl postaven z materiálu s nepřiměřeně vysokým obsahem radia 226 Ra, přičemž se touto problematikou dále podrobně zabývali. Za podstatné považují to, že žalobcům nebyly v době koupě poskytnuty informace o vlastnostech stavby, na základě kterých by se mohli svobodně rozhodnout, zda dům koupí či nikoli. Škodlivost radonu je přitom prokázána i při nižších úrovních, než jsou směrné hodnoty. Žalobci neměli při koupi potřebné informace, přičemž je na nich, aby dle svých individuálních představ o kvalitě vnitřního prostředí zvážili, jaké ozáření jsou schopni akceptovat a jaké technické prostředky využijí úroveň záření bez ohledu na směrné hodnoty.

K tomu se ještě vyjádřili žalovaní a zdůraznili, že v domě nejsou překročeny směrné hodnoty platné pro zkolaudované stavby, když navíc znalec své závěry teoreticky odvodil ze svého zaujatého výkladu. Závěrem uvedli, že se dovolávají toho, aby odvolací soud dům posuzoval dle platných právních předpisů, nikoli podle předpisů, jejichž platnost je teprve očekávána, když žalovaní dům neprodávali jako nový ani nadčasový. Konečně je třeba brát

v úvahu, že koncentrace radonu ovlivňuje sám vlastník či uživatel domu vhodně řešeným větráním, což žalovaní činili, když v době měření v roce 1991 hodnoty překračovány nebyly. Měření prováděná v roce 2012 byla prováděná v nevětraném a neobývaném domě, takže hodnoty radonu jsou zkreslené. V posledním doplnění odvolání potom žalovaní uvedli, že žalovaní jsou žalováni za porušení vyhlášky č. 307/2002 Sb., přičemž zdůrazňují, že jediným předpisem, dle kterého je třeba posuzovat předmětný dům je atomový zákon, když na předmětný případ dopadá ust. § 6 odst. 5 tohoto zákona. Znovu poukázali na to, že v domě nebylo zjištěno překročení směrných hodnot stanovené tímto ustanovením. Respektování tohoto zákona se žalovaní před soudem prvního stupně domáhali marně.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně předcházejícího řízení (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o.s.ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Odvolací soud se plně shoduje se závěry soudu prvního stupně, které považuje za správné a pro stručnost na ně odkazuje.

V daném případě se žalobci domáhají slevy z kupní ceny, přičemž předmět sporu není v tom, zda žalovaní porušili vyhlášku č. 307/2002 Sb. či atomový zákon a zda radioaktivní záření v domě překračuje směrné hodnoty atomového zákona, jak dovozují žalovaní, ale předmětem je odpovědnost za vady, kterou upravuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 597 odst. 1. Podle tohoto zákonného ustanovení vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na slevu z kupní ceny odpovídající povaze a rozsahu vady. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR je třeba za vadu podle uvedeného zákonného ustanovení považovat nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena (např. rozhodnutí 33 Cdo 2991/2013, 33 Cdo 896/2010). Z této definice je třeba vyjít a z tohoto pohledu je třeba věc posuzovat, přičemž jde o odpovědnost objektivní, takže je nerozhodné, zda žalovaní o vadě věděli či nikoli. Je tedy třeba posoudit to, zda dům měl v době prodeje vlastnosti, které obdobné stavby obvykle mívají, aby na ně bylo možné hledět jako na bezvadné. Žalobci vytkli jako vadu nemovitosti skutečnost, že dům je postaven z materiálu s vysokým obsahem radonu, což má za následek zhoršení ovzduší v domě, proto bylo třeba posoudit z odborného hlediska, zda se jedná o běžný či obvyklý stav, či nikoli. Žalobci předložili dva posudky spol. Radon a Státního ústavu radiační ochrany, které oba uzavřely, že panely, ze kterých je dům postaven obsahují nepřijatelně vysoké hmotnostní aktivity radia, což produkuje zvýšené množství radonu, který se uvolňuje do vnitřního ovzduší. Obdobně uzavřel znalec ustanovený soudem Ing. Jiránek, podle jehož závěrů zdrojem radonu jsou škvárobetonové panely, ze kterých je dům postaven, dům vykazuje tak vysokou hmotnostní aktivitu 226 Ra, kterou nelze rozumově předpokládat u domu postaveného v roce 1981. Podle názoru odvolacího soudu jde o zcela typický případ, kdy je třeba k posouzení věci odborných znalostí, tedy ustanovení znalce, jehož odborné závěry nelze soudem přezkoumávat. Odvolací soud ohledně této problematiky odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, např. rozhodnutí 26 Cdo 3928/2013, kde je vysloven závěr, že znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků, které soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle ust. § 132 o.s.ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry nepodléhají hodnocení podle uvedeného zákonného ustanovení. Soud tak hodnotí, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, jsou podloženy obsahem nálezů, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s ostatními důkazy a zda odůvodnění posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z tohoto pohledu je třeba považovat znalecký posudek za zcela přesvědčivý a navíc je

v logickém souladu s posudky, které předložili žalobci. Na jeho základě potom soud prvního stupně zcela správně věc právně posoudil podle shora citovaného zákonného ustanovení se závěrem, že žalovaní za vadu odpovídají a žaloba je co do základů důvodná. Stanovisko Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, kterého se žalovaní opakovaně domáhali a který měl podle jejich názoru posoudit, zda dům vyhovuje požadavkům vyhlášky č. 307/2002 Sb., by nemělo vzhledem ke shora uvedeným závěrům na posouzení věci žádný vliv, proto soud prvního stupně nepochybil, pokud takové stanovisko nevyžádal.

Odvolací soud ze všech uvedených důvodů mezitímní rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil podle ust. § 219 o.s.ř., přičemž na soudu prvního stupně nyní bude zabývat se výší přiměřené slevy. V konečném rozhodnutí rozhodně i o nákladech tohoto odvolacího řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže Nejvyšší soud České republiky na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí prostřednictvím soudu prvního stupně dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Praze dne 11. února 2015

JUDr. Vladimír Fučík v.r.

předseda senátu

Za správnost vyhotovení:

Mitková Anna