



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Annou Vrdlovcovou jako samosoudkyní ve věci žalobců: a) [redacted], narozen dne [redacted], bytem [redacted], b) [redacted], narozena dne [redacted], bytem [redacted], oba zastoupeni JUDr. Jaroslavem Hostinským, advokátem v Praze 3, Vinohradská 126, proti žalovaným: 1/ [redacted], narozen dne [redacted], bytem [redacted] 2/ [redacted], narozena dne [redacted], bytem [redacted], oba zastoupeni JUDr. Tomášem Chlostem, advokátem v Praze 4, Na Zámecké 7, o vrácení kupní ceny 5.900.000,- Kč oproti vrácení nemovitostí, smluvní pokutu 150.000,- Kč a náhradu škody 21.538,- Kč,

t a k t o :

- I. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 5.900.000,- Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 16.3.2015 do zaplacení oproti povinnosti žalobců vyklidit a předat žalovaným vyklizené nemovité věci zapsané v Katastru nemovitostí ČR pro k.ú. Praha, Letňany zapsané na LV č. [redacted], a to:
- pozemek parc. č. [redacted], zahrada
 - pozemek parc. č. [redacted], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. [redacted], rodinný dům,
- a to do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Žaloba se částečně zamítá v rozsahu návrhu na uložení povinnosti žalobcům, aby učinili právní jednání k obnovení zápisu vlastnického práva žalovaných k uvedeným nemovitým věcem.
- III. Žalovaní jsou povinni žalobcům zaplatit společně a nerozdílně částku 150.000,- Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 16.3.2015 do zaplacení, a to do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaní jsou povinni žalobcům zaplatit společně a nerozdílně částku 21.538,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 30.7.2015, a to do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaní jsou povinni žalobcům zaplatit společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 688.537,- Kč k rukám jejich právního zástupce JUDr. Jaroslava Hostinského, advokáta, a to do 60 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení částku 10.920,- Kč, a to na účet Obvodního soudu pro Prahu 9, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobci se žalobou podanou soudu dne 29.6.2015 domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost vrátit žalobcům kupní cenu ve výši 5.900.000,- Kč oproti vrácení nemovitostí, dále smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč a náhradu škody ve výši 21.538,- Kč, vše včetně příslušného úroku z prodlení.

Svůj návrh odůvodnili tím, že jako kupující uzavřeli se žalovanými jako prodávajícími dne 10.10.2014 kupní smlouvu, jejímž předmětem byly následující nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí ČR pro k.ú. Praha, Letňany na LV č. [REDAKCE], pozemek parc. č. [REDAKCE], zahrada, a pozemek parc. č. [REDAKCE], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE], rodinný dům. Vlastnické právo k nemovitostem bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č.j. [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni [REDAKCE]. Kupní cenu nemovitostí v celkové výši 5.900.000,- Kč zaplatili žalobci ve dvou etapách, částku 100.000,- Kč zaplatili dne 2.10.2014 a částku 5.800.000,- Kč složili do notářské úschovy JUDr. Zdeňky Procházkové pod č.j. N935/2014, kupní cena byla vyplacena žalovaným v souladu s kupní smlouvou. Náklady notářské úschovy ve výši 18.392,- Kč nesli žalobci. Na základě dodatku ze dne 19.11.2014 ke kupní smlouvě ze dne 10.10.2014 byla posunuta lhůta k vyklizení a předání nemovitostí, k protokolárnímu předání nemovitostí došlo dne 2.1.2015.

Již při koupi nemovitostí zamýšleli žalobci zlepšit energetickou náročnost budovy, která byla dle energetického štítku stupně G, tedy nevhodná, a to stavebními úpravami, zejména výměnou oken. Práce zahájili žalobci neprodleně po převzetí nemovitostí měřením

radonu v období 7. – 14.1.2015 provedené autorizovanou firmou FK Trading, spol. s r.o. Podle hodnocení výsledků tohoto měření, ze dne 15.1.2015 byla v ložnici v 1. NP budovy naměřena objemová aktivita radonu v hodnotě 1019 Bq/m³, zatímco směrná hodnota pro obytné místnosti je maximálně 400 Bq/m³, dále byla v celém objektu naměřena hodnota v rozmezí od 0,48 do 0,57 mSv/h, přičemž směrná hodnota pro maximální příkon fotonového dávkového ekvivalentu je 1,0mSv/h; to jsou hodnoty charakteristické pro objekty postavené z materiálů vykazujících vyšší hmotnostní aktivitu radonu. Vzhledem k obecné známosti zdravotní závadnosti vysoké koncentrace radonu v obytných domech a vzhledem ke skutečnosti, že žalobci zamýšlené zateplení domu může dle odborné literatury zvýšit koncentraci radonu uvnitř domu 3 – 6x, začali žalobci pátrat po příčině vysoké koncentrace radonu v předmětném domě. Z projektové dokumentace, kterou převzali od žalovaných v den podpisu kupní smlouvy, žalobci zjistili, že se jedná o montovaný panelový rodinný dům typu START, na jehož výstavbu byl použit stavební materiál z národního podniku Prefa Hýskov, jenž v letech 1972 - 1983 používal k výrobě hygienicky závadnou škváru z elektrárny Rynholec. Při dalším pátrání získali žalobci od místního úřadu Praha – Letňany kopii dopisu z 31.1.1994, zn. 208/94/OV/Pi, adresovaného žalovanému 1/, ze kterého vyplývá, že předmětný rodinný dům byl zařazen do tzv. radonového programu ve smyslu vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 76/1991 Sb. Tuto skutečnost však kupující zjistili až z dokumentace stavebního úřadu, nikoliv od prodávajících.

Kupující po těchto zjištěních usoudili, že předmětný rodinný dům je z důvodu radonové zátěže zdravotně závadný, a odstoupili bez zbytečného odkladu po zjištění důvodu odstoupení od kupní smlouvy dopisem ze dne 22.1.2015. V tomto dopise, který byl prodávajícím doručen dne 28.1.2015, vyzvali prodávající v souladu s čl. X odst. 3 kupní smlouvy k vrácení kupní ceny ve lhůtě 45 dnů a současně upozornili na uplatnění sjednané smluvní pokuty ve výši 150.000,- Kč pro případ prodlení s vrácením kupní ceny. Proávající reagovali na odstoupení od kupní smlouvy dopisem právního zástupce ze dne 16.3.2015, důvody odstoupení od smlouvy odmítli a vyžádali si protokol o radonovém měření č. 3/2015, který jim byl kupujícími zaslán. Následně v dopise ze dne 20.3.2015 prodávající zpochybnili tvrzení, že rodinný dům je zdravotně závadný a dále i odmítli, že by tvrzení o zdravotní nezávadnosti a absenci ekologické zátěže bylo nepravdivým prohlášením ve smyslu čl. VII odst. 3 kupní smlouvy, a tedy důvodem pro odstoupení od smlouvy. Po uplynutí lhůty 45 dnů k vrácení kupní ceny uplatnili kupující smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč dopisem ze dne 7.5.2015 a zároveň upozornili prodávající na svůj úmysl domáhat se svého nároku žalobou. Dále v žalobě uplatnili kupující – žalobci nárok na náhradu škody, a to ve výši 21.538,- Kč, tato částka je tvořena částkou 18.392,- Kč za notářskou úschovu a částkou 3.146,- Kč za náklady na měření radonu. Žalobci žádali dále přiznat úrok z prodlení v zákonné výši, z částky 5.900.000,- Kč a z částky 150.000,- Kč ode dne následujícího po marném uplynutí lhůty 45 dní k vrácení kupní ceny, a z částky 21.538,- Kč ode dne následujícího po doručení žaloby žalovaným.

Žalovaní se k žalobě vyjádřili podáním ze dne 18.8.2015 a navrhli zamítnutí žaloby. Uvedli, že dům byl postaven a zkolaudován v roce 1977, žalovaní jej koupili od stavebníků v roce 1984 s úmyslem zde trvale bydlet. K prodeji domu přistoupili z toho důvodu, že jako dvougenerační je pro ně příliš velký a důrazně se ohradili proti podezření, že by důvodem prodeje domu byla snaha zbavit se zdravotně závadného domu. Žalobcům též poskytli slevy z kupní ceny ve výši 500.000,- Kč. Ke zvýšenému výskytu radonu v domě uvedli, že poté, co

ve sdělovacích prostředcích v roce 1989 proběhla informace o tom, že panely z rynholecké škváry, vyráběné národním podnikem Prefa Hýskov, vykazují zvýšený výskyt radonu, sami iniciovali měření radonu ve svém domě. Po jednorázovém měření ze dne 20.7.1989, které neprokázalo zdravotní závadnost objektu, nechali žalovaní měřit radon v průběhu celého roku, výsledkem bylo sdělení Hygienické stanice ÚNZ NV hl. m. Prahy ze dne 19.11.1990, ve kterém jim bylo sděleno, že „naměřené hodnoty nejsou důvodem pro vyhlášení objektu jako zdravotně závadného“. Dále zdůraznili, že jejich prohlášení v čl. VII. odst. 3 kupní smlouvy o neexistenci ekologické zátěže považují za pravdivé, neboť nemovitost nepovažují za zdravotně závadnou, což je patrné i ze skutečnosti, že v ní do poslední chvíle sami bydleli. Ložnice v I.NP domu, kde byly naměřené hodnoty nejvyšší, však od roku 2014 užívána nebyla, čemuž je možné přičíst vyšší hodnoty, neboť směrné limity se vždy týkají obývaných a běžně větraných místností. K vědomosti kupujících o stavu nemovitosti uvedli, že žalobce a) se prohlásil za odborníka na stavby a celou nemovitost dvakrát řádně prohlédl, uvedli též, že mu i realitní makléřkou byly před koupí poskytnuty všechny potřebné dokumenty.

Při jednáních dne 5.11.2015, 7.1.2016, 8.3.2016 a 25.5.2017 obě strany setrvaly na svém stanovisku ze žaloby a z vyjádření k žalobě. Žalobci doplnili svá tvrzení ohledně snížení kupní ceny, neboť na té se žalobci se žalovanými dohodli po zjištění stavu oken v domě, nikoliv v souvislosti s vadou nemovitosti, která vedla k odstoupení od smlouvy. Okna měla dřevěné oprýskané rámy a špatně těsnila, žalobci měli úmysl je kompletně vyměnit a zlepšit tak vysokou energetickou náročnost domu. Dále zdůraznili, že i vzhledem k popsanému stavu oken a energetickému štítku třídy G – nehospodárná, nelze s úspěchem označit dům na nevětraný, neboť vlivem špatného stavu oken docházelo k průběžné cirkulaci vzduchu, a to i v době měření radonu v lednu 2015. Právě plánovaná výměna oken by však způsobila zvýšení koncentrace radonu a snížila obyvatelnost domu. Žalobci dále zdůraznili, že výskyt radonu nelze zjistit běžnou obhlídkou a žalobci před koupí neměli možnost další informace o stavu nemovitosti zjišťovat, byli odkázáni na ujištění žalovaných o zdravotní nezávadnosti domu. Žalovaní uvedli, že informace o tom, že v domě proběhla v minulosti měření radonu, žalobcům nezatajili a vyjádřili přesvědčení, že doklady byly součástí složky dokumentů k domu předložené k nahlédnutí při prohlídce domu.

Z provedeného dokazování soud učinil následující skutková zjištění významná pro rozhodnutí ve věci: mezi žalobci a žalovanými byla uzavřena dne 10.10.2014 kupní smlouva k nemovitostem specifikovaným shora (kupní smlouva dne 10.10.2014, dále jen „smlouva“, shodná tvrzení účastníků), kupní cena činila částku 5.900.000,- Kč, přičemž její část ve výši 5.800.000,- Kč byla plněna prostřednictvím složení do notářské úschovy notářky JUDr. Zdeňky Procházkové. Součástí smlouvy byla i prohlášení prodávajících obsažená v čl. VII; mj. v bodě 2 „*prodávající seznámili kupující se stavem převáděných nemovitostí a kupující prohlašují, že si předmětné nemovitosti řádně prohlédli a je jim znám jejich současný stav, a že kupují nemovitosti ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu kupní smlouvy. [...] Prodávající strana prohlašuje, že prodávají nemovitost ve stavu odpovídajícím jejímu opotřebení, že jim nejsou známy žádné závady, na něž by měli zvláště upozornit.*“ V bodě 3 téhož článku prodávající prohlásili, „*[...] že nemovitosti jsou bez ekologických zatížení (tzn. zejména bez jakýchkoliv životnímu prostředí nebo zdraví škodlivých látek).*“ V čl. X bodě odst. 1 písm. b) smlouvy si účastníci dohodli, že kupující mají právo odstoupit od smlouvy

mj. pokud „*bude nepravdivé prohlášení prodávajících uvedené v čl. VII [...].*“ Pro případ odstoupení od smlouvy si strany sjednaly pro vzájemné vrácení plnění ze smlouvy lhůtu bez zbytečného odkladu, nejdéle 45 dní a zároveň též smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč k zajištění plnění povinností dle cit. ustanovení (čl. X. bod 3 smlouvy).

Vlastnictví k předmětným nemovitostem přešlo vkladem do katastru nemovitostí ze žalovaných na žalobce (výpisy z katastru nemovitostí, č. LV [redacted] pro k.ú. Letňany ze dne 29.9.2014 a ze dne 13.5.2009). K předání nemovitostí do užívání žalobců došlo dne 2.1.2015 (dodatek č. 1 ze dne 19.11.2014 ke kupní smlouvě ze dne 10.10.2014, protokol o předání rodinného domu ze dne 2.1.2015 podepsaný všemi účastníky).

Náklady na notářskou úschovu kupní ceny činily částku 18.392,- Kč a nesli je žalobci (příjmový pokladní doklad ze dne 10.10.2014 vystavený JUDr. Zdeňkou Procházkovou, notářkou).

Rodinný dům vykazoval energetickou náročnost nevhodnou – třída G (průkaz energetické náročnosti ze září 2014). Z protokolu o měření radonu č. 3/2015 vypracovaného FK Trading, spol. s r.o. soud zjistil, že ve dnech 7.-14.1.2015 bylo provedeno v předmětném rodinném domě měření koncentrace radonu. V době měření nebyl dům obýván a větrán, s ohledem na stav objektu byly ventilační podmínky považovány za „mírně konzervativní“. Bylo zjištěno, že v ložnici v 1.NP přesahují hodnoty naměřené objemové aktivity radonu směrnou hodnotu, zároveň bylo vysloveno podezření, že v objektu mohou být překročeny směrné hodnoty. Za provedené měření žalobci zaplatili částku 3.146,- Kč (příjmový pokladní doklad z 14.1.2015).

Žalobci dopisem ze dne 22.1.2015 odstoupili od uzavřené kupní smlouvy, neboť s poukazem na provedené měření radonu z 15.1.2015 shledali nepravdivým prohlášení kupujících o nepřítomnosti ekologických zátěží; dopis byl žalovaným doručen 28.1.2015 (dopis žalobců z 22.1.2015, vč. dodejek). Zástupce žalovaných v dopise z 5.3.2015 odmítl odstoupení od smlouvy jako nedůvodné a požádal žalobce o předložení protokolu o měření (dopis žalovaných z 5.3.2015). Žalovaní na tomto stanovisku setrvali i v dopise z 20.3.2015 s tím, že připustili, že v minulosti byla přítomnost radonu v objektu měřena avšak bez shledání jeho zdravotní závadnosti (dopis žalovaných z 20.3.2015). V dopise z 7.5.2015 žalobci konstatovali, že marně uplynula lhůta stanovená smlouvou pro vrácení kupní ceny žalovanými, a vyzvali je též k zaplacení smluvní pokuty v souladu s čl. X odst. 3 smlouvy. Zároveň žalobci upozornili žalované na možnost soudního řešení celé věci (dopis z 7.5.2015). Žalovaní v reakci na tento dopis dne 26.5.2015 opětovně popřeli důvodnost odstoupení od smlouvy (dopis žalovaných z 26.5.2015).

Dále soud zjistil, že v rodinném domě proběhlo měření výskytu radonu v roce 1989, a to na žádost žalovaných, přičemž výskyt radonu byl potvrzen, avšak nevedl k závěru o vyhlášení zdravotní závadnosti objektu (protokol o měření výskytu radonu z 20.7.1989, zpráva o výsledcích vyhodnocení stopových detektorů radonu Hygienické stanice hl.m. Prahy z 19.11.1990).

Z výsledku žalobce a) bylo zjištěno, že před podpisem kupní smlouvy proběhly celkem dvě prohlídky domu, při nichž byla přítomna též realitní makléřka [redacted]. Žalobci nebyla při prohlídkách předložena stavební či technická dokumentace k domu. Žalobce a) byl též ujištěn o tom, že v domě nejsou přítomny žádné zdraví škodlivé materiály, což bylo též ošetřeno v kupní smlouvě, zejm. mu nebylo sděleno, že by v domě bylo

v minulosti prováděno měření radonu. Do stavební dokumentace na stavebním úřadu měl žalobce a) možnost nahlédnout až poté, co nabyl vlastnictví nemovitosti, teprve poté žalobce a) zjistil, že v minulosti byla možnost zařazení domu do radonového programu. Žalobkyně b) ve své účastnické výpovědi potvrdila výpověď žalobce a).

Žalovaná 2/ ve své účastnické výpovědi uvedla, že dům obývala též se svými dětmi a měla za to, že je bezpečný, vycházela přitom z provedených měření a vyjádření kompetentních úřadů. Potvrdila, že před podpisem kupní smlouvy proběhly dvě prohlídky nemovitosti, při nichž žalobcům k jejich dotazu sdělil žalovaný 1/, že dům je vystaven z betonových panelů v oblasti stropu a jinak ze škvárových panelů. Uvedla, že si není vědoma, že by se žalobce a) ptal na zdravotní závadnost domu, zároveň uvedla, že při druhé prohlídce byl žalobcům k dispozici šanon s dokumentací, kde byly též hygienické zprávy o měření radonu; složku dokumentů si žalobce a) prohlédl. Žalovaný však žalobce na skutečnost, že měření probíhalo, nijak sami neupozornili, pouze odpovídali na jejich dotazy.

Dále byla v řízení slyšena svědkyně [REDAKCE], která při prodeji domu vystupovala v roli realitní makléřky, ovšem jednalo se spíše o přátelskou výpomoc, neboť je známou syna žalovaných. Svědkyně uvedla, že při první prohlídce domu žalobce a) žádal o poskytnutí technické dokumentace, kterou však svědkyně neměla k dispozici, tak žalobci přislíbila její následné předložení. To se stalo při druhé prohlídce, přičemž svědkyně se s obsahem složky podrobně neseznámila, pouze si všimla plánu domu a jakéhosi posudku o radonu. Zároveň svědkyně uvedla, že druhé prohlídce v domě nebyla přítomna, neboť se jednalo o technických záležitostech, jimž nerozumí a o technickém stavu domu nebyla informována. Pokud jde o přípravu kupní smlouvy, žalobci nepřistoupili na základní znění kupní smlouvy nabídnuté svědkyní jako standardní v rámci realitní kanceláře, se kterou spolupracuje, a svědkyně pak byla pouze prostředníkem mezi právníkem realitní kanceláře a žalobci při tvorbě finální verze textu kupní smlouvy.

Konečně soud v řízení nechal vypracovat znalecký posudek z oboru stavebnictví, stavební fyzika a ochrana proti radonu, podaný znalcem Doc. Ing. Martinem Jiránkem, CSc., dne 12.9.2016. Znalec přisvědčil tvrzení účastníků, že předmětný rodinný dům je montovaným domem typu START, jehož nosné konstrukce jsou sestaveny ze škvárobetonových panelů vyráběných národním podnikem Prefa Hýskov v letech 1965 - 1986. Naměřené hodnoty radonové aktivity v obytných částech domu tak lze dle všech provedených měření přičítat téměř výhradně stavebnímu materiálu stavby. Dále uvedl, že emise radonu lze považovat za konstantní, na čase nezávislou veličinu, neboť množství radonu unikajícího ze škvárobetonu závisí pouze na materiálových vlastnostech, nikoliv na kvalitě prostředí, přičemž jedinou skutečností mající vliv na míru emise je cirkulace vzduchu při větrání. Znalec dále uvedl, že jím zjištěným hodnotám odpovídají hodnoty zjištěné při měřeních v roce 1989 a v roce 2015 s přihlédnutím k aktuální předpokládané míře větrání. Z dalšího měření provedeného znalcem od 2.8.2016 do 16.8.2016 vyplývá, že při běžném užívání by se koncentrace radonu za současného technického stavu pohybovala v rozmezí 250 až 400 Bq/m³. Co se týče druhého sledovaného parametru, dávkového příkonu gama záření, byly naměřeny hodnoty v rozmezí od 0,282 do 0,732 mGy/h v závislosti na vzdálenosti od stěny a výšce; to jsou hodnoty, které sice nepřekračují povolenou normu, avšak třikrát převyšují intenzitu záření, které je vystaven obyvatel domu s průměrnou koncentrací radonu v ČR. Znalec uzavřel, že zvýšené dávkové příkony záření gama i zvýšení koncentrace radonu uvnitř domu jsou jednoznačně způsobeny vysokým obsahem přírodních radionuklidů ve

škvárobetonových panelech. Hmotnostní aktivita samotného radionuklidu Ra-226 obsaženého v odebraných vzorcích škvárobetonu více než 9 krát překračuje mezní hodnotu 150 Bq/kg pro stavební výrobky z pórobetonu a škvárobetonu používané pro obytné místnosti. Směrné hodnoty jsou stanovené vyhláškou č. 307/2002 Sb. na 400 Bq/m³ pro koncentraci radonu a 1,0 mSv/h na gama záření a týkají se pouze povinnosti provedení zásahu ke snížení stávajícího záření z radionuklidů. Znalec dále připomněl, že účinek radonu i gama záření na lidský organismus je stochastický, tedy bezprahový, což znamená, že se stoupající dávkou roste pravděpodobnost výskytu poškození. Směrné hodnoty tak nepředstavují rozhraní mezi zdravotní nezávadností a škodlivostí. Znalec se podrobně zabýval i možnými stavebními úpravami s cílem radioaktivní materiál odstínit a dospěl k závěru, že pro velkou ekonomickou i technickou náročnost se jedná o prakticky nerealizovatelné řešení. Naopak plánovaná výměna oken z důvodu energetické náročnosti domu by velmi pravděpodobně zvýšila koncentraci až na 1000 Bq/m³. Znalecký posudek v závěru jednoznačně shrnul, že použitý stavební materiál představuje vadu, která je při běžné prohlídce domu bez použití speciálních měřících přístrojů nezjistitelná a v důsledku též neodstranitelná. (znalecký posudek č. ZP 11508/16). Z dopisu předsedkyně Státního úřadu pro jadernou bezpečnost z 12.12.2016 pak bylo potvrzeno, že soudním znalce naměřené hodnoty nepřekračují směrné hodnoty pro objemovou aktivitu radonu a dávkový příkon záření gama. Zároveň pak byli žalovaní coby adresáti dopisu ubezpečeni, že nemusí mít obavu o zdraví při dlouhodobém užívání domu (dopis předsedkyně SÚJB z 12.12.2016).

Provedené důkazy soud hodnotil jednotlivě a ve vzájemných souvislostech ve smyslu § 132 o.s.ř. a na základě takto provedeného dokazování učinil následující skutkový závěr: Účastníci řízení mezi sebou uzavřeli kupní smlouvu dne 10.10.2014, na jejímž základě došlo k převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Obsahem smlouvy byl rozsáhlý čl. VII obsahující prohlášení stran smlouvy, která soud citoval shora. Dále si strany ujednaly možnost odstoupení od smlouvy pro případ, že se některé z učiněných prohlášení ukáže být nepravdivým; za takové situace si pak strany měly nejdéle do 45 dnů vrátit poskytnutá plnění, přičemž pro případ prodloužení byla sjednána smluvní pokuta (kupní smlouva). Uzavření kupní smlouvy předcházely celkem 2 prohlídky nemovitosti, přičemž na druhé prohlídce byl probírán technický stav prodávaných nemovitostí (účastnické výpovědi žalobců a žalované 2/ a svědecká výpověď svědkyně [redacted]). V řízení nebylo spolehlivě prokázáno, zda při této prohlídce byly žalobcům k dispozici listiny týkající se technického stavu nemovitosti, zejm. pak listiny týkající se proběhlých měření výskytu radonu v domě. Tyto skutečnosti byly uvedeny v účastnickém výsledku žalované 2/ a dále též poněkud vágně potvrzeny svědkyní [redacted]. Její výpověď v této otázce byla však soudem hodnocena jako nevěrohodná, poněvadž svědkyně nejprve uvedla, že se o technický stav domu nezajímala, protože těmto otázkám nerozumí, poté uvedla, že druhé prohlídce nebyla osobně přítomna v domě, zároveň však uvedla, že před zahájením této prohlídky viděla v domě připravenou složku listin, kterou zběžně prolistovala, nicméně si vzpomíná, že zde byly listiny týkající se měření radonu. Pokud pak jde o vzhled složky dokumentů, popsala ji jako svazek listin v průhledných deskách cca 2 cm tlustý, zatímco žalovaná 2/ složku popsala jako obsáhlý, cca 8 cm tlustý šanon modré barvy. Soud tyto vzájemně si odporující tvrzení vyhodnotil tak, že výpověď svědkyně je v této části nedůvěryhodná.

K předání nemovitosti došlo dne 2.1.2015 (protokol o předání nemovitosti), poté si žalobci nechali vypracovat měření výskytu radonu v domě, které zjistilo, že v jedné místnosti

jsou překročeny směrné hodnoty pro výskyt radonu a že je zde obava o překročení těchto hodnot i v dalších částech domu (zpráva FT Trading z 15.1.2015). Na základě těchto zjištění žalobci zaslali žalovaným dopis, v němž odstoupili od kupní smlouvy a žádali vrácení kupní ceny (dopis z 22.1.2015), právo na zaplacení smluvní pokuty a na náhradu škody pak žalobci uplatnili v dopise z 7.5.2015. Žalovaní odstoupení od smlouvy považovali za nedůvodné (dopisy z 5.3.2015 a 20.3.2015).

Znaleckým posudkem bylo prokázáno, že v předmětném domě jsou zvýšené dávkové příkony gama záření i zvýšené koncentrace radonu, a to na úrovni téměř dosahující směrných hodnot pro uložení povinnosti k provedení opatření ke snížení daných hodnot, přičemž negativní vlivy těchto látek na lidský organismus byly vědecky prokázány. Stejně tak bylo prokázáno, že přítomnost radonu v nemovitosti je bez použití speciálních přístrojů nezjistitelná a zároveň se jedná o stav, který je takřka nemožné vyřešit stavebními úpravami (znalecký posudek doc. Jiráňka). Jednoznačné závěry znaleckého posudku nebyly zpochybněny ani vyjádřením předsedkyně Státního úřadu pro jadernou bezpečnost ze dne 12.12.2016, které je velmi obecné a jehož účelem je jednoznačně pouze uklidnění obav o zdraví osob, které v radonem postiženém objektu dlouhá léta bydlely.

Žalovaní na vlastní žádost nechali v domě v letech 1989 a 1990 provést měření výskytu radonu. Z měření vyplynulo, že je zde zvýšená koncentrace této látky, avšak dům nebyl shledán zdravotně závadným (protokol o měření výskytu radonu z 20.7.1989, zpráva o výsledcích vyhodnocení stopových detektorů radonu Hygienické stanice hl.m. Prahy z 19.11.1990).

Žalobci vynaložili v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy a následným odstoupením částky 18.392,- Kč za notářskou úschovu a 3.146,- Kč za měření radonu.

K výroku I.:

Na základě shora uvedeného závěru o skutkovém stavu soud posoudil věc po právní stránce a dospěl k závěru, že žaloba je v plném rozsahu důvodná, přičemž pro toto posouzení je rozhodná právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“).

Účastníci řízení uzavřeli dle § 2079 a násl. o.z. kupní smlouvu, jejímž předmětem byla koupě shora uvedených nemovitostí. Smlouva byla uzavřena v požadované formě dle § 2128 o.z. ve spojení s § 560 o.z. Po převzetí předmětu koupě zjistili žalobci, že dům, který je součástí převedených nemovitostí, vykazuje vadu spočívající ve zvýšené hodnotě radonového záření. Žalobci poté, co dne 15.1.2015 zjistili, že se jedná o vadu, která má původ v materiálu nosných konstrukcí domu a jedná se tak prakticky o vadu neodstranitelnou, oznámili dne 22.1.2015 žalovaným své rozhodnutí od smlouvy odstoupit a vyzvali je k vrácení kupní ceny oproti vrácení nemovitostí.

Za dané situace soud posuzoval, zda žalobci učiněné odstoupení od smlouvy je platné. Žalobci se dovolávali ustanovení čl. X. kupní smlouvy, ve které si strany sjednaly možnost odstoupení kupujících od kupní smlouvy v případě, že prodávající uvedou nepravdivé prohlášení v čl. VII. smlouvy. Skutečnost, že dům je postaven ze zdravotně závadného materiálu z panelů z rynholecké škváry, byla rozhodně žalovaným známa, neboť na vlastní žádost nechali v roce 1989 radon v domě měřit. V průběhu jednání o koupi nemovitostí žalovaní žalobce na tyto skutečnosti neupozornili a jejich prohlášení v čl. VII. odst. 2 smlouvy o tom, že jim nejsou známy žádné závady, na které by měli žalobce zvláště upozornit, dále v čl. VII. odst. 3 smlouvy, že nemovitosti jsou bez ekologických zatížení, zejména bez

jakýchkoli životnímu prostředí nebo zdraví ohrožujících látek, a v čl. VII. odst. 8 smlouvy, že nemovitosti nejsou předmětem žádných rozhodnutí orgánů veřejné správy, která nařizují provedení ekologických sanací, ani vydání takových rozhodnutí nehrozí, tak lze označit za nepravdivá prohlášení.

Pokud v řízení žalovaní poukazovali na skutečnost, že dům nebyl nikdy shledán zdravotně závadným, což dokládali též dopisem předsedkyně SÚJB, soud jejich námitku neshledal jako relevantní. Jak bylo uvedeno shora, negativní vliv výskytu radonu ve stavbě na lidské zdraví je znám a byl v řízení prokázán. To, že naměřené koncentrace nepřekračují směrné hodnoty, však není v daném případě rozhodné, neboť prohlášení učiněné v čl. VII. odst. 3 smlouvy se vztahuje již k pouhé (vyšší než obvyklé či nikoliv běžně se vyskytující) přítomnosti zdraví ohrožující látky v nemovitostech. Přítomnost radonu v míře blížící se směrným hodnotám vyžadujícím provedení zásahu pak dle názoru soudu je právě takovým „výskytem zdraví ohrožující látky“ ve smyslu cit. čl. VII. odst. 3 smlouvy. Pro tento závěr není nikterak rozhodné, zda byly směrné hodnoty překročeny, ke stejnému závěru by vedla totiž i „větší než malá“ koncentrace radonu.

Poněvadž soud uzavřel, že prohlášení žalovaných v kupní smlouvě bylo nepravdivé, je třeba považovat i odstoupení od smlouvy učiněné žalobci (kupujícími) dne 22.1.2015 za důvodné. Na základě tohoto právního jednání došlo ve smyslu § 2004 o.z. ke zrušení závazku od samého počátku a strany jsou povinny si vzájemně vrátit, co si plnily. Proto soud rozhodl výrokem I. rozsudku tak, že žalovaní jsou povinni vrátit žalobcům kupní cenu nemovitostí a zároveň žalobci jsou povinni vrátit žalovaným převedené nemovitosti. Příslušenstvím pohledávky žalobců za žalovanými na vrácení kupní ceny nemovitostí jsou úroky z prodlení, do kterého se žalovaní dostali dne 16.3.2015 marným uplynutím 45 denní lhůty k plnění stanovené v čl. X. kupní smlouvy. Dle § 1970 o.z. uložil soud žalovaným povinnost zaplatit žalobcům úrok z prodlení z žalované částky, jehož výše je určena v § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

Pro úplnost pak soud dodává, že s ohledem na právě uvedený závěr o důvodném odstoupení od smlouvy z důvodů upravených samotnou smlouvou, soud neposuzoval, zda by bylo lze považovat odstoupení od smlouvy za důvodné i z hlediska zákonem upravených kritérií obsažených v § 2099 a násl. o.z.

Výrokem II. soud zamítl návrh žalobců na uložení povinnosti žalobcům učinit právní jednání k obnovení zápisu vlastnického práva žalovaných k uvedeným nemovitým věcem, neboť se jedná o nadbytečný a nevykonatelný výrok, který nemá oporu v hmotném právu. Tato právní jednání totiž nejsou součástí „plnění“, která jsou si strany zrušeného závazku povinny vracet ve smyslu § 2004 o.z.

Výrokem III. rozsudku uložil soud v souladu s § 2048 o.z. žalovaným povinnost zaplatit žalobcům smluvní pokutu sjednanou v čl. X. odst. 3 kupní smlouvy pro případ nesplnění povinnosti vyplývající z odstoupení od smlouvy. V řízení soud dospěl k závěru, že odstoupení od smlouvy bylo důvodné a zároveň žalovaní nesplnili jim smluvně uloženou povinnost vrátit zaplacenou kupní cenu ve lhůtě 45 dnů od odstoupení od smlouvy. Smluvní pokuta byla splatná následující den po marném uplynutí 45 denní lhůty k plnění stanovené v čl. X. kupní smlouvy. Dle § 1970 o.z. uložil soud žalovaným povinnost zaplatit žalobcům úrok z prodlení z žalované částky, jehož výše je určena v § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

Výrokem IV. soud rozhodl o žalobci uplatněném nároku na náhradu škody ve výši 21.538,- Kč. Předně soud uvádí, že nárok na náhradu škody spočívající nákladech na notářskou úschovu a na měření radonu v domě není paušálně kryt smluvní pokutou ve smyslu § 2050 o.z., neboť nárok na smluvní pokutu dle čl. X smlouvy je vázán toliko na porušení povinnosti vrátit kupní cenu ve lhůtě 45 dní od odstoupení od smlouvy. Náhrada škody přiznaná soudem výrokem IV. rozsudku je obecnou povinností k náhradě škody na jmění žalobců dle § 2894 a násl. o.z., konkrétně porušením smluvní povinnosti dle § 2913 o.z., neboť představuje náklady, které žalobci reálně nesli a které by žalobcům nebyly vznikly, kdyby žalovaní neporušili povinnost uvést ve smlouvě pravdivé údaje. Nárok na úrok z prodlení z částky představující náhradu škody žalobci uplatnili ode dne následujícího po doručení žaloby žalovaným a soud jim jej v tomto rozsahu podle § 1970 o.z. přiznal.

Výrok V. rozsudku o nákladech řízení je odůvodněn §142 odst. 1 o.s.ř., žalobci měli ve věci plný úspěch. Náklady řízení představuje soudní poplatek 303.577,- Kč za podanou žalobu, soudní poplatek 1.000,- Kč za návrh na předběžné opatření a náklady na zastoupení advokátem. Sazba odměny advokáta činí 32.620,- Kč za každý z osmi úkonů právní služby dle §8 odst. 1, §7 bod 6. a §11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. /advokátní tarif/, (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, účast na jednání dne 5.11.2015, sepsání vyjádření ze dne 19.11.2015, účast na jednání dne 7.1.2016 delším než dvě hodiny, účast na jednání dne 8.3.2016, účast na jednání dne 25.5.2017). Sazba odměny činí 16.310,- Kč za každý ze tří úkonů právní služby dle §8 odst. 1, §7 bod 6. a §11 odst. 2 písm. a), c) a h) advokátního tarifu (předžalobní výzva, návrh na předběžné opatření, vyjádření k odvolání do usnesení o předběžném opatření). Dále soud přiznal celkem 11 paušálních částek po 300,- Kč náhrady hotových výdajů dle §13 odst. 3 a §11 odst. 1 písm. a), d) a g) téže vyhlášky, a náhrada za DPH ve výši 21% dle §137 odst. 3 o.s.ř. Žalobcům dále vznikly náklady na zaplacení zálohy na znalecký posudek, jejíž zaplacení jim bylo soudem uloženo v průběhu řízení. Žalovaní jsou povinni tuto zálohu ve výši 5.000,- Kč žalobcům nahradit. Celková výše nákladů činí 688.537,- Kč, které soud dle § 149 odst. 1 o.s.ř. uložil žalovaným zaplatit k rukám zástupce žalobců.

Výrok VI. je odůvodněn § 148 o.s.ř. Stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil. Za znalecký posudek z 12.9.2016 Doc. Ing. Martina Jiráňka, CSc., znalce z oboru stavebnictví, stavební fyzika a ochrana proti radonu, byla znalci přiznána odměna ve výši 20.920,- Kč. Protože žalobci i žalovaní zaplatili každý 5.000,- Kč jako zálohu na znalecký posudek, zbývá uhradit částku 10.920,- Kč. Vzhledem k procesnímu úspěchu žalobců přiznal soud státu právo na náhradu nákladů na znalecký posudek ve výši nepokryté zaplacenými zálohami.

O lhůtě k plnění uložené výroky I., III., IV. a V. rozhodl soud dle § 160 odst. 1 o.s.ř. věta za středníkem a určil lhůtu k plnění 60 dnů, a to z důvodu vysoké přiznané částky, k jejímuž obstarání soud žalovaným poskytl přiměřený čas navíc, přičemž v průběhu řízení, zejména z jednání o možném mimosoudním vyřešení věci vyplynulo, že žalovaní nemají obdobnou částku okamžitě likvidní. Užití obecného ustanovení o třídní lhůtě k plnění se tak soudu jevílo jako příliš tvrdé.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, mohou se žalobci domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu nebo v exekuci.

V Praze dne 25. května 2017

Mgr. Anna Vrdlovcová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Barbora Jandáková