
Odpověď

Odpověď První Právní Pomoci

Vámi popsanou situaci lze právně řešit ve dvou rovinách. Jednak v rovině Vašeho vztahu s developerem, od něhož jste byt koupila, a dále ve vztahu k sousedům, kteří hluk produkují.

Vztah s developerem

Z Vámi poskytnutých údajů nelze vyčíst, kdy byla kupní smlouva na byt uzavřena, vycházíme však z toho, že k jejímu uzavření došlo před koncem roku 2013. Za této situace se smlouva řídí (starým) občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. Možností, jak řešit Vaši situaci, je uplatnit u developera (prodávajícího) právo z odpovědnosti za vady. Prodávající Vám na základě zákona odpovídá za to, že koupený byt je bez vad. V kupní smlouvě (čl. VI) vám prodávající navíc poskytl záruku za jakost v délce 36 měsíců od kolaudačního souhlasu, který byl vydán dne 7. 8. 2012. Záruka za jakost tedy trvá do 7. 8. 2015 a v této době můžete u prodejce uplatnit reklamaci.

Důležité je vadu developerovi vytknout (oznámit), což jste dle Vašeho popisu situace již zjevně učinila. Vadou se rozumí např. nedostatek takové vlastnosti, která se u bytů téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití bytu podstatně snížena.

Podle povahy vady máte následně právo na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající povaze a rozsahu vady, a jde-li o vadu, která činí věc (byt) neupotřebitelnou, máte právo od smlouvy odstoupit. Byt by byl považován za neupotřebitelný, pokud by vadu zvukové propustnosti stěny nebylo možné odstranit, a proto by byt nebylo možné užívat řádně. Pokud by byla neupotřebitelnost bytu jen přechodná a odstranitelná opravou úměrnou ceně bytu, budete mít pouze právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady.

Pokud, jak uvádíte, prodejce odmítá vady opravit a na základě provedeného měření tvrdí, že o vadu nejde a stěny jsou v pořádku, máte právo prodejce žalovat u soudu. Soudu ale budete muset předložit důkazy, které budou potvrzovat Vaši verzi – tedy že stěny jsou vadné. Řízení by se zřejmě neobešlo bez posudku soudního znalce. Pokud by soud rozhodl ve Váš prospěch, může Vám přiznat náhradu nákladů vynaložených na soudní řízení. Prodávajícímu by v případě Vašeho úspěchu bylo soudem uloženo buďto provést opravu nebo zaplatit Vám určitou finanční částku.

Od smlouvy můžete odstoupit také na základě smluvního ustanovení (čl. III odst. 5 smlouvy), pokud by smluvní tvrzení prodávajícího o tom, že věc nemá faktické vady (čl. III odst. 2 smlouvy), bylo nepravdivé. I při této alternativě je ovšem zapotřebí v případě sporu prokázat, že faktická vada na stěně skutečně existuje. Pokud by bylo odstoupení od smlouvy úspěšné, smlouva by se od počátku zrušila a developer by byl povinen vrátit Vám kupní cenu a Vy jemu naopak byt.

Pokud byste se k řešení věci soudní cestou rozhodla, je v každém případě na místě obrátit se na advokáta a zkonzultovat s ním zejména otázku, zda je v daném případě šance na úspěch ve Vaší věci. V případě prohry vyvolaného soudního řízení by Vám totiž byla uložena povinnost nahradit vedle soudního poplatku a nákladů na vypracování znaleckého posudku i náhrady na právní zastoupení protistrany a její případné další náklady s řízením spojené. Prohra v takovém případě může být značně finančně nákladná a je tedy dopředu třeba pečlivě zvážit, zda situace skutečně skýtá šanci na úspěch.

Vztah se sousedy

Problematika hluku pronikajícího do Vašeho bytu od sousedů je problematikou tzv. imisí, které v současné době upravuje (nový) občanský zákoník č. 89/2012 Sb., a to zejména v ustanoveních § 1012 a 1013.

Vlastníkovi věci (a tedy i bytu) se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Vlastník má povinnost zdržet se všeho, co mj. působí, že hluk vniká na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku (pozemkem je třeba rozumět i byt). Vaši sousedé tedy nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit Vaše práva ani vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je obtěžovat Vás nebo Vás poškozovat. Musejí se také zdržet všeho, co působí, že do Vašeho bytu vniká hluk v míře nepřiměřené poměrům a podstatně omezuje Vaše užívání bytu.

Obráceně je však třeba říct, že jste povinna snášet hluk plynoucí z obvyčejného, běžného užívání bytu. Pro určení, zda míra hluku přesahuje přiměřené poměry, je třeba zkoumat jejich intenzitu. Lze říci, že hluk je již nepřiměřený v okamžiku, kdy překračuje hygienické limity. Před soudem by jejich měření muselo být doloženo posudkem soudního znalce. Pokud se domníváte, že hluk je způsoben běžným užíváním sousedního bytu a situace by byla stejná, i kdyby jej obývali jiní uživatelé, není toto řešení namístě.

Pokud byste se k tomuto kroku přesto rozhodla, můžete se u soudu domáhat žalobou toho, aby Vaši sousedé od „rušení hlukem“ upustili. Je však třeba zdůraznit, že zhodnocení, jaké míry a intenzity rušení hlukem dosahuje, je ke zjištění náročné i pro soud, který se bude muset zabývat také právem Vašich sousedů na svobodné užívání jejich bytu.