

■ Airbnb

Společenství vlastníků nesmí zakazovat krátkodobé pronájmy, otočil předchozí rozhodnutí vrchní soud

Martin Drtina
martin.drtina@hn.cz



Dva roky žila společenství vlastníků jednotek (SVJ) v naději, že mohou pomocí stanov účinně bojovat proti krátkodobým pronájmům prostřednictvím platform typu Airbnb v domech, které spravují. Takový postup obstál v listopadu 2019 před Městským soudem v Praze. Odvolací vrchní soud má ale na věc zcela opačný názor a nedávno rozhodl, že SVJ takové pravomoci nemá.

Případ z pražské Petřské čtvrti začal tím, že v bytovém domě se šesti byty jeden z nich koupil cizinec a po rekonstrukci ho začal krátkodobě pronajímat přes Airbnb. Podle svědectví sousedů se v bytě vystřídaly desítky turistů. „V létě se tu nedá otevřít okno, jaký je venku hluk,“ líčila tehdy situaci jedna z obyvatelk domu Bronislava Sítár Baboráková. SVJ si proto odhlasovalo změnu stanov ve smyslu, že aby bylo možné byty krátkodobě pronajímat, musí s tím souhlasit všichni vlastníci bytů v daném domě. Jinými slovy – plán pronajímat byt v rámci Airbnb podléhal schvalování na schůzi SVJ a jediný hlas proti znamenal stopku takovému záměru.

Dotčený pronajímatel se jako jediný postavil proti změně stanov a napadl ji u soudu. V žalobě argumentoval, že se SVJ má starat o společný majetek a nemá se co vměšovat do záležitosti vlastníka jednotky. Jedině on má podle žaloby právo rozhodovat, jakým způsobem se bude jeho byt využívat. „Do působnosti SVJ za žádných okolností nespádá možnost omezovat způsob užívání jednotek. Pokud by platil

opak, každé sdružení by mohlo zakázat jakýkoliv nájem bytu,“ uvedl advokát Lukáš Máchal, který žalobu sepsal.

Poté co městský soud vyslechl ostatní obyvatele domu a ti dosvědčili, že ubytování cizinců se podepsalo na stavu společných prostor, žalobu zamítl. „Způsob, jakým s bytem nakládá, ztěžuje ostatním vlastníkům jednotek v domě výkon stejných práv a zároveň tím poškozuje společné části domu,“ uvedla v usnesení soudkyně Mílada Mašínová s poukazem na vylomené dveře, pomocené stěny nebo přeplněné popelnice.

Už tehdy právníci specializující se na nemovitostní právo předpokládali, že půjde o dlouhou právní bitvu s nejasným koncem. „Dá se předpokládat, že spor projde všemi instancemi, včetně Ústavního soudu,“ opřel svůj odhad advokát Jakub Štílec o to, že obě strany sporu reprezentují širokou zájmovou skupinu a přinejmenším v centru Prahy jde o citlivý společenský problém.

Proti zamítnutí žaloby se cizinec bránil odvoláním a Vrchní soud v Praze mu před několika dny dal částečně za pravdu. V pravomocném rozhodnutí, které mají HN k dispozici, dospěl k závěru, že SVJ tuto regulaci v domě přijmout nemůže. „Na takové rozhodnutí se hledí, jako by nebylo přijato,“ uvádí se v usnesení, které příslušnou část stanov zneplatnilo. Podle Daniela Urbana, specialisty na právo SVJ z Advokátní kanceláře Janoušek, odvolací soud opomíjí, že SVJ je entitou složenou výhradně z vlastníků jednotek. „Není důvod, aby kolektiv-



Petrské náměstí v Praze V pražské Petřské čtvrti si v bytovém domě se šesti byty jeden z nich koupil cizinec a po rekonstrukci ho začal krátkodobě pronajímat přes Airbnb. V bytě se vystřídaly desítky turistů. **Ilustrační foto: ČTK**

ní vůle vlastníků měla horší právní ochranu a postavení než individuální vůle jednoho vlastníka. Nabízela by se totiž otázka, k čemu potom vlastně SVJ slouží,“ uvažuje Urban.

Odvolací soud nastínil cestu, jak si představuje obranu proti odvrácené straně krátkodobých pronájmů. Pro sousedy je ale mnohem náročnější. Místo plošného zákazu Airbnb pronájmů ve stanovách vyžaduje aktivitu přímo od vlastníků okolních bytů, kterým se zvýšený hluk a nepořádek nelíbí. Předpokládá, že sami podají takzvanou zápůrčí žalobu na pronajímatele a u soudu se budou domáhat nerušeného výkonu svých vlastnických práv. Prokázat, že nepořádek nebo hluk přesahuje obvyklou míru a způsobili ho hosté ubytovací platformy, tak bude na nich.

„Zdokumentovat to ze strany jiného vlastníka v domě je velmi ob-

tížné. Sám vlastník může takové podnikání opakovaně přerušovat a opět zahajovat,“ naznačuje možné úskalí Urban a ze své praxe dodává příklad, kdy vlastník rekonstruoval svou jednotku bez patřičného stavebního povolení. SVJ sice okamžitě uvědomilo stavební úřad, ale ten provedl kontrolu s dvou- až třítydenní prodlevou. V té době už byla rekonstrukce z větší části dokončena a stavební úřad nemohl dokázat, do čeho se v bytě zasáhlo. „A to je rekonstrukce bytu něco, co ze dne na den neukončíte nebo nezakryjete. Lze si představit, že kontrola využívání zkolaudovaného bytu jen k trvalému bydlení by byla mnohem náročnější,“ uzavírá právník.

SVJ v Petřské čtvrti podle advokátky Michaely Vilhelmové považuje rozhodnutí za nesprávné a zvažuje dovolání k Nejvyššímu soudu.

Případ tak zřejmě bude mít pokračování.

SVJ má i dále možnost upravovat pravidla chování ve společných prostorách domu, a to buď přímo stanovami, nebo rozhodnutím shromáždění, například formou domovního řádu. „Tyto předpisy tak zjednodušeně řečeno nesmějí zakazovat to, na co má vlastník jednotky nebo i nájemce ze zákona právo, jako je právě třeba pronájem bytu či otázka návštěv,“ upozorňuje advokát Štílec. Nedávná novela občanského zákoníku pak pro případ, kdyby uživatel bytu povinnosti neplnil, zavedla institut výstrahy, po které může SVJ přistoupit k žalobě na nařízení prodeje jednotky. „Nejsem si vědom jediného případu, kdy by soud takové žalobě vyhověl. V podstatě takové řešení odpovídá vyvlastnění,“ dodává Štílec.

■ Komentář

Mají kluby odpovědnost za své fanoušky?

Arthur Braun
autori@hn.cz



Pokuty pro kluby, jejichž fanoušci se chovají nepatřičně, představují stálou praxi národních fotbalových asociací v celé Evropě. Za přerušování zápas mezi Spartakem Trnava a Slovanem Bratislava letos v říjnu padly na Slovensku pokuty ve výši zhruba 1,5 milionu korun. Vždy je otázkou, zda jsou takové tresty účinné nebo i oprávněné.

Kluby nesou odpovědnost za své fanoušky i v Česku. A to nejen v nejvyšší soutěži. Za oslepení rozhodčího laserovým ukazovátkem z hlediště dostal druholigový Varnsdorf před měsícem pokutu 15 000 korun. Částka nebyla vysoká a v tomto případě se klubu povedlo vymoci ji na fanouškově jako náhradu škody.

Jak ale přistoupit k situaci, kdy klub udělal všechno pro to, aby zabránil škodám? Předem zkontroloval stadion, použil psy, kteří se specializují na detekci pyrotechniky, nechal prohledávat návštěvníky na stadionu. A přesto fanoušci udělali na stadionu ohňostroj. Je potom spravedlivé, aby mu asociace uložila pokutu, když klub vlastně nijak nepochybil? Neměla by platit trestněprávní zásada, že odpovědnost se uplatní pouze v případě zavinění? Nebo tu má naopak platit neomezená odpovědnost klubu za fanoušky?

Tuto otázku si položil německý třetiligový klub Carl Zeiss Jena po incidentech z roku 2018, které vyústily v pokutu 25 000 eur. Poté co na půdě asociace vyčerpal možnosti arbitráže, se jako první fotbalový klub obrátil na německý Spolkový soudní dvůr (BGH) a požadoval zrušení rozhodčího nálezu.

Neuspěl. Na začátku listopadu nejvyšší německý civilní soud potvrdil sportovní jurisdikci při ukládání trestů fotbalovému klubu Carl Zeiss Jena – BGH rozhodl, že odpovědnost fotbalových klubů za chování jejich fanoušků není v rozporu s veřejným pořádkem, což klub rozporoval.

Spolkový soudní dvůr tím řekl, že disciplinární sankce se nepovažuje za trest v klasickém smyslu, tedy za potrestání a odčinění předcho-

~
Cílem pokuty je zajistit fungování soutěže a hladký průběh příštích zápasů.

zího nesprávného jednání. Cílem pokuty ze strany fotbalových orgánů bylo spíše zajistit fungování soutěže a hladký průběh příštích zápasů, neboť opatření používaná do té doby nebyla dostatečná, aby zabránila výtržnostem. Jde o snahu přimět kluby, aby kontinuálně komunikovaly s fanoušky a působily na jejich chování. A také aby v závislosti na situaci přijímaly vhodná preventivní opatření a předcházely činům, jimiž jejich příznivci soutěž ohrožují.

BGH zde argumentoval objektivní odpovědností, která není závislá na zavinění a kterou známe z občanského práva, například ze silniční nebo železniční dopravy. Přestože soud zkoumal jen několik bodů, zejména procesních, jsem přesvědčen, že i české civilní soudy by rozhodly podobně jako německý.

Pokud chtějí kluby vydělávat na fanoušcích a zejména na atmo-

sféře na stadionu, měly by také nést rizika, jestliže jejich opatření nejsou dostatečná, aby ochránila ostatní návštěvníky a samozřejmě také hráče, rozhodčí a realizační týmy před toxickým kouřem nebo před přerušováním zápasu. Jako by nestačilo, že daňoví poplatníci, ať už fotbalu holdují nebo je nechávají chladnými, platí kordony policistů, kteří jsou ve střehu kolem stadionů, aby se zápas mohl vůbec uskutečnit.

Osobně čekám na první „false flag operation“, kdy se do fanouškovského bloku ve falešném dresu vplíží fanoušci z nepřáteleného klubu a vyprovokují výtržnost či začnou odpalovat ohňostroj a petardy, čímž zapříčiní tresty pro zneřádaný klub, aby ho oslabili. Ale chuligáni stejně nikdy nebyli a nejsou skuteční fanoušci.

Autor je řídícím partnerem advokátní kanceláře Braun Partners