

Společenství vlastníků jednotek vs. Airbnb – 0:1

Shromáždění společenství vlastníků nemá právo svým rozhodnutím výkon vlastnického práva vlastníka jednotky omezit. Tak zní nedávné rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ohledně (ne) možnosti vlastníka bytové jednotky nakládat s touto za účelem poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu 3 měsíců, tedy například pro Airbnb.



Základ sporu

Shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) přijalo dne 18.05.2017 změnu stanov SVJ, ve kterých mimo jiné zakotvilo, že tento bytový dům je určen převážně k trvalému bydlení vlastníků, jejich rodinných příslušníků a nájemníků, nikoliv k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu tří měsíců. K využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů SVJ. Shromáždění souhlas k užívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu neudělilo nebo udělený souhlas odejme, existuje-li riziko, že poskytováním ubytovacích služeb nebo opakovaným krátkodobým pronájmem dojde k rušení nočního klidu, zvýšení bezpečnostního rizika v domě nebo na pozemku, neúměrnému zvýšení

produkce komunálního odpadu uživateli domu nebo neúměrnému znečištění společných prostor domu nebo pozemku, anebo v minulosti již takový stav nastal.

Řízení u soudu prvního stupně

Jeden z vlastníků jednotek se u Městského soudu v Praze, jako soudu prvního stupně, domáhal vyslovení neplatnosti uvedeného rozhodnutí shromáždění SVJ. Poukazoval přitom na to, že výše uvedené ustanovení stanov je v rozporu se zákonem, když podle ust. § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) je společenství vlastníků právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku. Jedná se tedy o jakoukoliv správu, která nenáleží vlastníku jednotky. Naopak pokud se jedná o oprávnění

náležící přímo vlastníkovvi jednotky, ten má mimo jiné právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, stejně jako právo vyloučit z tohoto nakládání jakékoli další osoby. Vlastník je tedy v mezích právního řádu oprávněn k výlučnému rozhodování o tom, jakým způsobem bude jeho byt využíván. Z uvedeného vyplývá, že do zákonné působnosti SVJ v žádném případě nespadá právo omezovat způsob užívání jednotek v domě; takovéto omezení ve způsobu užívání věci by zároveň představovalo nepřipustný zásah do výkonu vlastnického práva vyplývajícího z článku 11 Listiny základních práv a svobod.

Městský soud v Praze vlastníkovvi jednotky nedal za pravdu, když po provedeném dokazování (včetně výpovědí dvou jiných vlastníků jednotek o tom, jak se změnily poměry v bytovém domě od té doby, kdy dotýčný vlastník jednotky začal svůj byt krátkodobě pronajímat)

uzavřel, že napadené rozhodnutí shromáždění SVJ není v rozporu se stanovami ani právními předpisy, a je proto platné, neboť výklad vlastníka jednotky je účelově zužující. Svěřuje-li občanský zákoník do působnosti shromáždění SVJ změnu stanov bez bližší specifikace, pak je dle názoru soudu třeba mít na zřeteli podstatu vlastnického práva k bytovým jednotkám v domě i z hlediska jejich určení a užívání, a v čem konkrétně spočívá výkon vlastnického práva k bytu – trvalé (nerušené) bydlení. Z toho důvodu měl tedy Městský soud v Praze za to, že bylo v kompetenci shromáždění SVJ zakotvit ve stanovách omezení krátkodobého pronájmu bytu.

Soud dospěl k názoru, že výpovědi dvou jiných vlastnic jednotek, byť byly vyslyšány jako účastnice řízení, dostatečně prokazují, že vlastník jednotky vykonává svoje vlastnické právo k bytu v rozporu s právním řádem, neboť krátkodobým pronájmem ztěžuje ostatním vlastníkům jednotek výkon jejich práv a zároveň tím poškozuje společné části domu, jinými slovy je omezuje ve výkonu jejich práv. Soud se dále ztotožnil s názorem SVJ, že vlastník jednotky vykonává svá práva v rozporu se stavebními (jednotky jsou kolaudovány pro trvalé bydlení, nikoli k poskytování ubytovacích služeb) a daňovými předpisy (bez dalšího rozvedení, k jakému konkrétnímu porušování by mělo docházet). Závěrem soud dodal, že přestože vyslychané vlastnice bytů přímo neviděly na vlastní oči, že poškození vstupních dveří do domu způsobili hosté vlastníka jednotky, je dostačující, že tuto skutečnost si odvodily z toho, co slyšely, a vzal tak tento fakt za prokázaný.

Řízení u soudu druhého stupně – odvolání

Dotčený vlastník jednotky se s rozhodnutím Městského soudu v Praze nezotožnil a podal proti němu odvolání k Vrchnímu soudu v Praze.

Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí dal za pravdu vlastníkově jednotky, když uzavřel, že otázka sporů vznikajících z krátkodobých pronájmů bytu by měla uplatnění v jiném typu řízení mezi vlastníky bytů navzájem, nikoliv v řízení mezi vlastníkem a SVJ. Žaloba by vycházela z vlastnictví jednotky v domě, nikoli z členství v SVJ. V praxi to znamená, že vlastník se může domáhat u soudu toho, aby jiný vlastník respektoval jeho právo na nerušený výkon jeho vlastnického práva, pokud další vlastník porušuje ustanovení § 1012 občanského zákoníku o zákazu nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, obtěžovat je nebo poškozovat. Shromáždění SVJ však nemá právo svým rozhodnutím výkon vlastnického práva vlastníka omezit, jak bylo učiněno schváleným zněním stanov. Pro úplnost odvolací soud uvedl, že rozhodnutí shromáždění SVJ nemá ani charakter svépomoci ve smyslu ustanovení § 14 občanského zákoníku.

Na základě výše uvedeného Vrchní soud v Praze uzavřel, že shromáždění SVJ přijalo rozhodnutí o změně stanov v záležitostech, o kterých nemělo působnost rozhodnout. Podle ustanovení § 245 občanského zákoníku se na takové rozhodnutí hledí, jako by nebylo přijato a rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že pokud jde o vymezené rozhodnu-

tí, nejedná se o rozhodnutí shromáždění SVJ.

Závěr

Přestože se nejedná o rozhodnutí Nejvyššího soudu – a pokud je nám známo, nebyl proti rozhodnutí Vrchního soudu v Praze žádným z účastníků podán mimořádný opravný prostředek (dovolání) – nemůžeme se než s názorem Vrchního soudu v Praze ztotožnit. SVJ je dle našeho názoru skutečně oprávněno rozhodovat pouze o záležitostech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku; nemůže tedy zasahovat do vlastnických práv k jednotkám jednotlivých vlastníků. Doporučujeme však všem vlastníkům jednotek řádně zvážit všechna pro a proti vyplývající z umožnění krátkodobého pronájmu (například ve formě Airbnb) své jednotky, neboť – jak uvedl Vrchní soud v Praze – v případech porušení ustanovení § 1012 občanského zákoníku se ostatní vlastníci jednotek mohou u soudu domáhat toho, aby „pronajímatel“ respektoval práva ostatních vlastníků. ©

Mgr. Petr Turek, advokát
Mgr. Veronika Halalová,
advokátní koncipientka
Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Z C H Legal

PAVEL SVOBODA

Právní úprava dovolené od 1. 1. 2021

Další **online semináře** naleznete:
www.epravo.cz/eshop
epravo.cz

