Přelomový pražský rozsudek – precedens ve věci nespokojených sousedů rušených hlučními nájemci v bytech pronajímaných přes Airbnb

- CZ24 News | 30. května 2020

ČESKO: Hluční nájemci v bytech pronajímaných přes Airbnb patří k největším strastem sdružení vlastníků. V jednom domě v centru Prahy si tak nespokojení majitelé stanovili, že s krátkodobým pronájmem musí souhlasit všichni. A následně uspěli poté, co je dotčený pronajímatel žaloval, informoval v úterý portál iRozhlas.cz. Podle soudu mají na omezení právo, pokud klienti Airbnb ruší klidné bydlení.

Hluk a nepořádek označilo sdružení za hlavní důvody omezení pronájmů. „Jsou znečišťovány společné prostory domu. Rušení nočního klidu snad ani nemusím zmiňovat," popisuje jedna z obyvatelek. Problém představují i okolní domy, které spojuje společný dvůr a ve kterých se také řada bytů pronajímá.

„Každé slovo se tu rozléhá, a když sem v létě najede šedesát lidí, tak se nevyspíte ani si nemůžete otevřít okno," dodává žena. Trable s pronájmy bytů přes Airbnb v okolních domech vlastníci vyřešit nemohou, rozhodli se tak zakročit aspoň proti majiteli z jejich sdružení.

Před třemi lety si odhlasovali, aby s krátkodobým pronájmem museli souhlasit všichni členové. „Tento bytový dům je převážně určen k trvalému bydlení vlastníků, jejich rodinných příslušníků a nájemníků, nikoli k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu," uvedli ve stanovách, které odmítl právě jen majitel pronajímaného bytu.

Vlastník, cizinec žijící v zahraničí, na sdružení podal žalobu a domáhal se zrušení stanov. Odvolával se na porušení svých práv. „Do působnosti společenství za žádných okolností nespadá možnost omezovat způsob užívání jednotek v domě. Pokud by platil opak, tak by každé sdružení mohlo zakázat jakýkoliv nájem bytu," sdělil iRozhlasu mužův právník Lukáš Máchal.

Městský soud v Praze však loni v listopadu nepravomocně rozhodl ve prospěch vlastníků. Podle něj mají právo krátkodobé pronájmy omezit, pokud taková činnost narušuje jich vlastní poklidné bydlení.

„Navrhovatel vykonává své vlastnické právo způsobem, který ostatní vlastníky omezuje ve výkonu jejich zcela totožných práv," vysvětlila mluvčí soudu Markéta Puci.

Věc nyní míří k Vrchnímu soudu v Praze, majitel dotčeného bytu se proti usnesení odvolal. Podle Máchala se snažil na stížnosti sousedů reagovat, do bytu nechal umístit protihlukovou stěnu a měřidlo hluku. „V případě překročení čtyřiceti decibelů pošle SMS zprávu. To se stalo pouze jednou," hájil svého klienta právník.

Šance pro další případy

Vzhledem k negativním důsledkům působení služby Airbnb v Praze hlavní město navrhuje novelu občanského zákoníku. Podle ní by měli mít ostatní vlastníci bytů možnost posoudit, zda v domě krátkodobé pronájmy odsouhlasí.

Ačkoliv je zatím nepravomocné, za průlomové považuje rozhodnutí soudu advokátka Michaela Vilhelmová, která ve sporu zastupovala společenství vlastníků. Možný úspěch dalších podobných sporů bude podle ní záležet na tom, jak se v konkrétních případech podaří dokázat narušení klidného soužití.

„Pokud Vrchní soud usnesení potvrdí, tak se ostatní soudy mohou o tyto závěry opírat. A samozřejmě pokud bude v těch domech docházet k velkému obtěžování ostatních vlastníků," řekla na adresu krátkodobých pronájmů.

Podle právníka Jana Vobořila z organizace Iuridicum Remedium je však tento spor specifický právě dostatečným množství důkazů o rušení klidného bydlení. „Nelze si z toho vzít, že vlastníci mají možnost krátkodobé pronájmy regulovat ve všech případech," upozornil.