

Může nájemce přenechat byt prostřednictvím platformou typu Airbnb třetím osobám ke krátkodobému ubytování, nebo je takové jednání v rozporu s účelem nájmu?

Touto dosud neřešenou otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2128/2023 ze dne 26. září 2023 (dále jen „Rozsudek“). V posuzovaném případě přenechával nájemce byt třetím osobám prostřednictvím platformou typu Airbnb ke krátkodobému ubytování, což pronajímatel považoval za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu a z uvedeného důvodu dal nájemci výpověď. Nájemce se následně domáhal určení, že výpověď byla v dané situaci neoprávněná.

Protože se Nejvyšší soud ztotožnil s argumentací soudů nižších stupňů, je vhodné stručně zrekapitulovat celé řízení, jak ho Nejvyšší soud v Rozsudku popsal. Z dokazování před soudem prvního stupně vyplynulo, že žalobce jako nájemce a žalovaná (resp. její právní předchůdkyně) jako pronajímatelka uzavřeli v roce 2009 smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou, přičemž předmět nájmu měl být užíván výlučně pro bytové účely v souladu s určeným účelem užívání budovy. Dále nájemní smlouva obsahovala ujednání, které opravňovalo nájemce přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě. Nájemce v dubnu 2020 požádal žalovanou o prominutí nájemného, a to „vzhledem k aktuální situaci ohledně uzavření hranic, a tudíž nemožnosti ubytování turistů“. Žalovaná nejprve souhlasila, avšak pod podmínkou uzavření dodatku ke smlouvě, kterým bude stanoven konec platnosti nájemní smlouvy na rok 2021. Na to žalobce nepřistoupil.

Žalovaná následně, po fyzické kontrole bytu, žalobci nájem bytu vypověděla, a to s odůvodněním, že byt je užíván v rozporu s nájemní smlouvou i se zákonem k podnikatelským účelům, a sice ke „krátkodobému ubytování turistů za účelem dosažení zisku“. Uvedená skutečnost vyplynula jak ze žalobcova e-mailu žádajícího prominutí nájemného, tak i z inzerátů, kterými žalobce nabízel byt ke krátkodobým pronájmům prostřednictvím webových stránek booking.com a agoda.com. Žalovaná výpověď opřela o ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tedy vypověděla nájem pro hrubé porušení povinnosti nájemce, a to s tříměsíční

výpovědní dobou.

Soud prvního stupně v návaznosti na provedené dokazování shledal, že výpověď obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti a je důvodná, tedy i oprávněná, a žalobu proto zamítl. Žalobce dle názoru soudu prvního stupně neužíval byt ke sjednanému účelu, kterým bylo uspokojování jeho bytových potřeb. Namísto toho žalobce byt přenechával turistům ke krátkodobému užívání. Tuto skutečnost pak nemohl ospravedlnit ani fakt, že nájemní smlouva umožňovala nájemci podnájem bytu nebo jeho části třetí osobě, neboť i v tomto případě by musel být zachován základní účel pronájmu, tedy uspokojování bytových potřeb nájemce. V daném případě byl však byt užíván k podnikatelské činnosti spočívající v nabízení krátkodobého ubytování za účelem dosažení zisku, což odporovalo sjednanému účelu nájmu.

Odvolací soud, který se sporem zabýval na základě odvolání žalobce, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, když ve shodě se soudem nižší instance dovodil, že žalobce užíval byt v rozporu s nájemní smlouvou nikoliv k bydlení, ale k podnikatelské činnosti spočívající v poskytování krátkodobého ubytování. Odvolací soud současně poukázal na dřívější rozhodovací praxi,¹ která se zabývala otázkou bytové potřeby a definovala ji jako celý komplex zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině s tím, že tuto definici nejsou

1 Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 544/2000 ze dne 12. března 2001, Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 6 Af 20/2020 ze dne 19. srpna 2021

služby krátkodobého ubytování typu Airbnb, pro něž žalobce byt využíval, způsobilé naplnit.

Žalobce podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, které považoval za přípustné pro vyřešení dovolacím soudem dosud neřešené otázky, a sice zda



přenechávání bytu nájemcem třetím osobám ke krátkodobému ubytování prostřednictvím platformou typu Airbnb představuje užívání bytu v rozporu s účelem nájmu bytu a je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývající z nájmu. V této souvislosti se žalobce vymezil především proti názoru, že ubytování zprostředkované skrze platformy typu Airbnb nemůže uspokojit potřebu bydlení v celém jejím rozsahu, když uvedený názor dle něj neakcentoval soudobé trendy, jako je např. digitální nomádství. Dle názoru žalobce neexistuje důvod, aby za účelem uspokojení bytové potřeby nemohla být uzavřena podnájemní smlouva na dobu pouze několika týdnů.

Nejvyšší soud žalobci přisvědčil v tom, že výše uvedená otázka, tedy zda přenechávání bytu nájemcem třetím osobám prostřednictvím platformou typu Airbnb ke krátkodobému ubytování, představuje hrubé porušení povinnosti nájemce, nebyla dosud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena, a proto zakládá přípustnost dovolání.

V dalších částech svého rozhodnutí však již Nejvyšší soud mnoho shody s názory žalobce nenašel, když potvrdil závěry soudů nižších stupňů, a sice že žalovaná dala žalobci výpověď z nájmu ze zákonných důvodů. K tomu Nejvyšší soud doplnil, že obdobný výpovědní důvod byl upraven již v předchozím občanském zákoníku, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb. Nejvyšší soud pak v souvislosti s předchozí právní úpravou judikoval, že je vždy věcí konkrétního posouzení, zda chování nájemce dosáhlo intenzity hrubého porušení jeho povinností, současně však připomněl rozhodovací praxi,² dle které je užívání bytu k jiným účelům než k bydlení hrubým porušením povinnosti nájemce.

Pokračování na str. 5

2 Jedná se o rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1846/2000 ze dne 31. ledna 2001 a sp. zn. 26 Cdo 2836/99 ze dne 31. května 2001; ústavní stížnosti podané proti těmto rozhodnutím byly odmítnuty usneseními Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 230/01 ze dne 30. srpna 2001 a sp. zn. II. ÚS 495/01 ze dne 15. ledna 2001

Může nájemce přenechat byt prostřednictvím platform typu Airbnb třetím osobám ke krátkodobému ubytování, nebo je takové jednání v rozporu s účelem nájmu?

Pokračování ze str. 4

Nejvyšší soud přitom dospěl k názoru, že není důvod se od závěrů citovaných soudních rozhodnutí odchýlit ani ve vztahu k aktuální právní úpravě, tedy OZ. Ten totiž za nájem bytu nepovažuje případy pronájmu bytu nebo domu „k rekreaci nebo jinému zjevně krátko-

dobému účelu“⁴³. Nejvyšší soud pak upozornil i na důvodovou zprávu, dle které je pro krátkodobé pobyty, které nenaplní znaky nájmu bytu, typické, že si nájemce nepronajímá prostor za účelem uspokojování bytových potřeb, ale pouze za účelem dočasného ubytování a svou bytovou potřebu uspokojuje jinak, tedy

3 § 2235 odst. 2 OZ

domov má jinde než v dočasně pronajatých prostorách.

Nejvyšší soud proto shrnul, že pokud nájemce přenechává byt pronajatý za účelem bydlení dalším osobám ke krátkodobým pobytům, jedná se o nedovolené užívání bytu, které je hrubým porušením povinnosti nájemce a pronajímatel jej může sankcionovat výpovědí z nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

Monika Švaříčková

Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář

Weinhold Legal

Profesní vzdělávání



ONLINE KURZ

VYUŽITÍ FB A INSTAGRAMU V REALITNÍ ČINNOSTI

Pro členy
ARK ČR SLEVA

27. 2. 2024
ONLINE




PSYCHOLOGIE PRODEJE V REALITNÍM BYZNYSU

JAK ZVÝŠIT ÚSPĚŠNOST V JEDNÁNÍ S KLIENTY

Pro členy
ARK ČR SLEVA

27. 3. 2024
PRAHA

