

K možnostem vymáhání dlužných plateb od neplatičů v SVJ

V současné době jednotlivá SVJ čím dál častěji řeší problém s majiteli bytů, kteří odmítají platit poplatky do fondu oprav, za energie a úklid společných prostor v domech. Protože dům však smlouvy s dodavateli energií, potažmo úklidových služeb dodržovat musí, jsou tyto dlužné poplatky dohrazovány z fondu oprav. Konečným důsledkem je tak to, že za ony neplatící majitele bytu hradí jejich díl poměrně ostatní vlastníci bytů, kteří své závazky vůči SVJ řádně plní.

Jak se této situaci bránit? Říci, že řešení není jednoduché, by bylo spíše eufemismem. Skutečnost je taková, že řešení v daném případě není prakticky žádné.

Jednou z možností je **podání žaloby na neplatícího vlastníka bytu, jejímž předmětem bude úhrada dlužných částek**. K takové žalobě je oprávněn statutární orgán SVJ. I za předpokladu, že žaloba bude úspěšná (což by při řádném doložení všech dokladů a dodržení formálních náležitostí být měla), vzniká zde problém s reálnou vymahatelností. **Pohledávky SVJ vůči vlastníkovi jednotky nejsou pohledávkami přednostními**, proto z výtěžku z prodeje bytové jednotky v případné exekuci (či v rámci insolvenčního řízení) bývají uhrazeny náklady exekuce a dluh zástavnímu věřiteli – bance, která poskytla hypotéku.

Ve Sněmovně sice v současné době existuje návrh, který by pohledávky SVJ označil za pohledávky přednostní, je však otázkou, zda, kdy a v jaké podobě bude tento návrh schválen, a zda ostří jeho zubů nebude otupeno množstvím výjimek.

Jako další možnost řešení, která však ještě nevešla ve všeobecnou povědomost, se nabízí využití **ustanovení § 1184 NOZ, které zakotvuje možnost prodeje jednotky toho vlastníka, který porušuje své povinnosti**.

Ve skutečnosti, když si ustanovení podrobně rozebereme, ani tento institut výše nadnesený problém nijak neřeší. V první řadě je nutno zdůraznit, že toto ustanovení slouží k potrestání vlastníka, který neplní „*povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu*“, [7] to znamená, že **pro podání žaloby na nařízení prodeje jednotky je nutné již mít v ruce pravomocné rozhodnutí soudu, ukládající vlastníkovi jednotky povinnost uhradit dlužnou částku**. Protože však stejně tak dobře je možné podat návrh na exekuci formou prodeje nemovitosti, naskytá se otázka, proč, když už máme k dispozici pravomocné soudní usnesení, podávat další žalobu. V obou případech – tedy jak v případě exekuce prodejem bytové jednotky, tak v případě rozhodnutí soudu o prodeji nemovitosti – totiž dojde k tomu, že z dosaženého výtěžku nepřípadne SVJ takřka nic.

Skutečným účelem ustanovení § 1184 totiž není vymoci po dlužníkovi dlužnou částku, ale zbavit ho účasti na domě, aby nadále nemohl provozovat onu činnost, již slovy zákona „*podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek*“. Ustanovení §1184 tak mnohem lépe dopadá na veškerá jiná rušení, kterých se vlastník jednotky může vůči ostatním vlastníkům v domě dopouštět, právě s výjimkou nehrazení finančních úhrad.

Jak je výše uvedeno, problematika vlastníků bytových jednotek – neplatičů nebyla k dnešnímu dni uspokojivě vyřešena. Nezbyvá proto než doufat v brzké přijetí zákona, který by pohledávky SVJ za vlastníky jednotek učinil pohledávkami prioritními.