

SOLIDÁRNÍ ZÁVAZKY SPOLUVLASTNÍKŮ JEDNOTKY VŮČI SVJ

Spolu s vlastnictvím jednotky vzniká vlastníkovu povinnost přispívat na správu domu a pozemku a platit zálohy na služby, přičemž SVJ je povinna domáhat se splnění těchto povinností. Řada jednotek má však několik spoluvlastníků, nebo je jednotka ve společném jmění manželů, eventuálně se jedná o kombinaci obou těchto případů. S kým má tedy SVJ v souvislosti s úhradou příspěvků a záloh jednat?

Spoluvlastníci jednotky či manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, by v každém případě měli zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči SVJ. V řadě případů však spoluvlastníci či manželé společného zástupce nezvolí a SVJ vzniká problém, s kým má v tomto směru jednat. Jestliže jednotku někdo z vlastníků osobně užívá (zejména pokud v ní bydlí), postupuje se obvykle tak, že SVJ jedná s tímto vlastníkem. Předpokládá se totiž, že došlo mezi spoluvlastníky k dohodě o užívání jednotky, a užívající osoba by tedy měla být oprávněna řešit záležitosti týkající se předmětné jednotky. SVJ mnohdy ani nezná kontaktní údaje ostatních vlastníků a nemůže tedy s nimi bez dalšího komunikovat. Pokud však SVJ kontakty na ostatní vlastníky má, lze doporučit zasílat veškeré zásadní dokumenty i ostatním vlastníkům jednotky.

Pokud jde o povinnost vlastníků hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby, jedná se o solidární závazek spoluvlastníků jednotky vůči SVJ. To znamená, že SVJ je oprávněno domáhat se úhrady své pohledávky vůči kterémukoliv ze spoluvlastníků, a to v celém rozsahu. SVJ tedy může požadovat úhradu celého dluhu po všech spoluvlastnících, anebo si může vybrat pouze jednoho z nich a od něj požadovat celý dluh či jeho část.

V praxi se SVJ v této souvislosti setkávají s tím, že spoluvlastníci odmítají platit a argumentují tím, že jednotku sami neužívají a že se má SVJ domáhat úhrady po spoluvlastníkovi, který v bytě bydlí nebo jednotku jiným způsobem užívá. Tento argument je však zcela lichý. Povinnost vlastníka jednotky hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby není v žádném případě podmíněna tím, zda jednotku vlastník užívá. Zákon žádný takový požadavek nestanoví a není úkolem SVJ, aby zjišťovalo, zda, případně kdo jednotku užívá.

Je-li tedy jednotka ve spoluvlastnictví a spoluvlastníci odmítají hradit povinné platby, je nutné domáhat se

zaplacení u soudu. SVJ si následně může mezi spoluvlastníky vybrat, zda bude žalovat všechny či pouze některé z nich. Ve většině případů budou žalováni všichni vlastníci, ne vždy je však takový postup vhodný. Někteří spoluvlastníci mohou žít v zahraničí, někteří mohou být v insolvenci a tyto faktory by mohly celý proces zkomplikovat.

Pokud je některý z podílů na jednotce zahrnut do majetkové podstaty spoluvlastníka v úpadku, je možné vedle podání žaloby na ostatní spoluvlastníky jednotky dále uplatňovat pohledávky SVJ či alespoň část pohledávek připadající na podíl dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Výplata prostředků v rámci insolvenčního řízení se ale může s ohledem na obecně dlouhou dobu trvání tohoto řízení protáhnout, přičemž není ani jisté, zda budou uplatněné pohledávky uspokojeny v celé výši. I přesto lze obecně v těchto případech doporučit pohledávky vymáhat paralelně v obou řízeních.

Věcně příslušné k podání žaloby na úhradu dlužných částek jsou okresní soudy. Místní příslušnost soudu se řídí zpravidla podle bydliště žalovaného. Jestliže je žalováno více osob, jejichž bydliště jsou v různých soudních obvodech, může se řízení konat u kteréhokoli z nich. SVJ je tedy v takovém případě oprávněno si vybrat, u jakého místně příslušného soudu žalobu podá. Toto je třeba dobře uvážit, jelikož nevhodnou volbou soudu mohou vzniknout praktické problémy v rámci řízení (např. ztížený přístup k soudnímu spisu či zvýšené náklady na cesty na jednání).

Soud je následně v případě, že žalobě na jednoho či některé spoluvlastníky vyhoví, oprávněn žalovanému v souladu s žalobním návrhem uložit úhradu celé částky, kterou spoluvlastníci dluží SVJ, tj. včetně dílů, které připadají na ostatní vlastníky. Splnění dluhu jedním ze spoluvlastníků způsobuje vůči SVJ zánik dluhu ostatních spoluvlastníků. Je poté na žalovaném, aby se domáhal úhrady dílů připadajících na ostatní spoluvlastníky.