

VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK SVJ PO VLASTNÍCÍCH V INSOLVENCII

Řada SVJ se musí potýkat s vlastníky, kteří neplatí příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky“) a zálohy na služby. Úhrady pohledávek je samozřejmě možné se domáhat žalobou u soudu. Jak je však možné postupovat, jestliže se vlastníci ocitne v úpadku?

Jestliže je zahájeno insolvenční řízení na vlastníka jednotky a do soupisu majetkové podstaty dlužníka je zahrnuta i jednotka, za kterou má SVJ pohledávky v důsledku povinnosti vlastníka hradit příspěvky a zálohy na služby, je na SVJ jakožto věřiteli, aby v rámci insolvenčního řízení přihlásilo pohledávky vzniklé do doby rozhodnutí o úpadku předmětného vlastníka. Je přitom nutné přihlásit i pohledávky již vymáhané u soudu, výkonem rozhodnutí či exekucí. Přihlášku pohledávky je možné podat až do uplynutí lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku. Jedná se o propadnou lhůtu. K podání přihlášky po uplynutí lhůty tedy insolvenční soud nebude přihlížet a takto uplatněné pohledávky nebudou v insolvenčním řízení uspokojeny.

Dle § 298 odst. 8 insolvenčního zákona je následně v případě zpeněžení jednotky z výtěžku přednostně (před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů) uspokojena přihlášená pohledávka SVJ, a to do výše 1/10 výtěžku zpeněžení po odečtení částek nákladů spojených se správou a zpeněžením a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce.

Rozhodnutím o úpadku však povinnost hradit příspěvky a zálohy na služby vztahující se k jednotce, která je zahrnuta do majetkové podstaty, nekončí. Jestliže insolvenční soud rozhodne o úpadku a prohlásí na majetek dlužníka konkurs, přechází tímto na insolvenčního správce dlužníka právo nakládat s majetkovou podstatou, ale i výkon práv a plnění povinností dlužníka, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Součástí řádné insolvenční správy majetku v majetkové podstatě dlužníka je tedy i plnění povinností, které ve vztahu jednotce příslušelo dříve dlužníku (coby vlastníku jednotky), tzn. včetně povinnosti hradit příspěvky a zálohy na služby. Je tedy povinností insolvenčního správce, aby plnil zákonné povinnosti vázané na vlastnictví jednotky. V řadě případů ale dochází k tomu, že v majetkové podstatě nejsou finanční prostředky, které by mohl insolvenční správce použít k plnění těchto povinností.

Jak dále vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR, jsou pohledávky SVJ z titulu práva na úhradu příspěvků a záloh na služby nákladem (na udržování a správu), jež musí nést majetková podstata, tzn. náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty dlužníka dle § 168 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona. Tyto pohledávky, pokud vznikly po rozhodnutí o úpadku, jsou tzv. pohledávkami za majetkovou podstatou, které se uplatňují u insolvenčního správce.

Není přitom rozhodné, zda je jednotka užívána, protože povinnost hradit náklady má vlastník jednotky, resp. (je-li vlastník v konkursu) insolvenční správce. Není tedy nutné odlišovat náklady spojené s věcí a náklady spojené s osobou. Jinak řečeno, insolvenční správce je povinen hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby i v případě, že jednotka není užívána. Je poté na rozhodnutí insolvenčního správce, který má právo s jednotkou jakožto součástí majetkové podstaty dlužníka nakládat, jestli bude jednotka užívána či nikoliv, případně jakou osobou (dlužníkem či nájemcem).

Jestliže tedy nejsou v době po prohlášení konkursu na majetek vlastníka jednotky řádně hrazeny příspěvky a zálohy na služby, je SVJ oprávněno uplatňovat takto vzniklou pohledávku vůči insolvenčnímu správci dlužníka.

O pohledávce za majetkovou podstatou se insolvenční správce vyrozumívá, a to písemně na předepsaném formuláři. Tato pohledávka se neuplatňuje přihláškou a neplatí tedy pro ni propadná lhůta stanovená insolvenčním soudem, jak bylo pojednáno výše. Uplatnit pohledávku za majetkovou podstatou lze kdykoliv v průběhu insolvenčního řízení. Insolvenční správce je poté oprávněn posoudit oprávněnost nároku a je-li to podle stavu majetkové podstaty možné, uspokojí tyto pohledávky.



Jelikož se pohledávky za majetkovou podstatou nepřihlašují, je závěrem nutné upozornit na to, že nenastávají účinky § 173 odst. 4 insolvenčního zákona. To znamená, že uplatnění pohledávky za podstatou nemá stejné účinky jako žaloba a nemá proto vliv na běh promlčecí lhůty. V případě, že tedy nebude pohledávka v promlčecí lhůtě uhrazena, lze doporučit buď vyžádat si od insolvenčního správce uznání dluhu, což bude zpravidla obtížné, anebo insolvenčního správce na zaplacení dlužné částky žalovat.

