



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze se sídlem nám. Kinských 5, 150 75 Praha 5, rozhodl samosoudcem JUDr. Martinem Konečným ve věci žalobce: **Společenství vlastníků Boční 482, Příbram VII**, IČ 26684781, se sídlem Boční 482, 261 01 Příbram VII, zast. advokátkou JUDr. Dagmarou Říhovou, AK 28. října 184, 261 92 Příbram VII, proti žalovanému: **M. H.**, nar. [redacted], bytem G [redacted], P [redacted], zast. advokátem JUDr. Markem Dvořákem, AK nám. TGM 142, 26101 Příbram, o zaplacení částky **6.610,-Kč**

t a k t o :

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 6.610,-Kč a dále advokátce žalobce částku 9.712,-Kč na náhradu nákladů řízení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce (dále jen SVJ), se domáhal vůči žalovanému zaplacení nedoplatku 6.610,-Kč s přísl. na zálohách do fondu oprav za období únor až listopad 2014, na základě vyčíslení dluhu. Žalobce v žalobě tvrdil, že žalovaný jako vlastník nebytové jednotky č. [redacted] v budově čp. [redacted] v P [redacted], je povinen v souladu s usnesením shromáždění vlastníků žalobce ze dne 6.11.2013 platit příspěvky do fondu oprav ve výši 1.616,-Kč měsíčně. Za uvedené období však příspěvek neposkytl, a to ani přes upomínku.

Žalovaný k žalobě uvedl, že je vlastníkem nebytového prostoru v domě čp. ■■■ v P■■■■i od 6.2.2014 a výměra jednotky činí 68,2 m². Tzv. fond oprav zahrnuje jednak příspěvek na správu a opravu domu, jednak platby na splátky úvěru, který si vzal žalobce v roce 2007 na provedenou opravu budovy. v poměrech žalovaného tak činí příspěvek na správu a opravu částku 661,-Kč měsíčně a splátka úvěru 955,-Kč. Žalovaný odkazoval na dosavadní judikaturu z let 2009 až 2011 s tím, že jako vlastník, který zakoupil nebytovou jednotku až poté, co na domě proběhla rekonstrukce, která byla financována z úvěru, není povinným tento úvěr splácet a povinnou stranou je původní vlastník, který jednotku novému vlastníku, tedy žalovanému, prodal. Žalovaný tudíž vyslovil názor, že žalovaný není povinen hradit tu část „fonde oprav“, která připadá na splátku úvěru, tj. částku 661,-Kč měsíčně.

Ze Zápisu ze shromáždění vlastníků SVJ ze dne 13.8.2006 soud zjistil, že vlastníci jednohlasně odsouhlasili zateplení budovy a střechy domu a na uvedenou akci budou čerpat úvěr od ČSOB, který bude splácen z příspěvků vlastníků do fondu oprav.

Ze Smlouvy o úvěru č. 0644/07/5215 ze dne 26.3.2007 soud zjistil, že Československá obchodní banka, a.s. se zavázala poskytnout žalobci úvěrové peněžní prostředky ve výši 1,300.000,-Kč na účelovou investici, odsouhlasenou shromážděním SVJ dne 13.8.2006.

Ze smlouvy o dílo ze dne 26.3.2007 soud zjistil, že společnost JMZET, s.r.o. jako zhotovitel, se zavázal žalobci jako objednateli díla, k provedení prací na zateplení fasády a střechy domu SVJ v ulici Boční 482, Příbram VII., za sjednanou cenu 1,254.807,-Kč.

Soud zjistil z výpisu z katastru nemovitostí LV č. ■■■, že žalovaný je vlastníkem jiného nebytového prostoru jednotky č. ■■■ v domě čp. ■■■ v P■■■■, a to od 6.2.2014.

Z Vyúčtování dluhu (žádost o zaslání předžalobní upomínky) ze dne 15.12.2014 soud zjistil, že správce domu vyčíslil dluh žalovaného v celkové výši 6.610,-Kč, když žalovaný nesouhlasil s placením měsíčních částek 661,-Kč za období únor 2014 až listopad 2014.

Z kupní smlouvy ze dne 13.1.2014 soud zjistil, že Město Příbram jako prodávající převádí nebytovou jednotku o výměru 68,2 m² do vlastnictví žalovaného M■■■ H■■■ za sjednanou cenu, který byl dosavadním nájemcem nebytového prostoru. V čl. VII. prodávající prohlašuje, že na převáděném nebytovém prostoru ani na společných částech domu ani na převáděných pozemcích neváznou žádné dluhy nebo jiné závazky a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu.

Ze smlouvy mandátní ze dne 24.2.2010 bylo dále zjištěno, že pro SVJ, tedy žalobce, vykonává správu domu čp. 482 v ulici Boční, Příbram VII společnost ELM 2010 s.r.o.

Z vyjádření žalovaného po daném poučení soudem bylo zjištěno, že předchozí vlastník nebytové jednotky (Město Příbram) nepředložil žalovanému potvrzení o bezdlužnosti, které by bylo vystaveno správcem budovy.

Podle ustanovení § 1186 odst. 2 OZ převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

V daném případě je řešena otázka, zda závazek z převzatého účelového úvěru od banky, jež je nadále dosud splácen žalobcem ve formě splátek bance, přešel na stávajícího vlastníka, nabyvatele nebytové jednotky, tedy na žalovaného, či zda tento závazek má plnit převodce, tedy Město Příbram jako předchozí vlastník.

Nutno dát plně za pravdu žalobci, že k úhradám splátek úvěru je povinován žalovaný, jako nabyvatel nebytové jednotky, což je zásadní změna, oproti dosavadním postupům, kdy za splatné dluhy vlastníka odpovídal právě a jen ten vlastník, za jehož vlastnictví jednotky závazky vznikly a byl tudíž povinen k jejich úhradě bez ohledu na to, zda nebytovou jednotku prodal, resp. převedl vlastnické právo k této jednotce na jiného. Proto také soud posuzoval právní otázku nikoliv podle předchozí právní úpravy (zejména zákona o vlastnictví bytů), tedy s přihlédnutím k době, ve které vznikl samotný závazek z úvěru, nýbrž podle nové právní úpravy, která již platila v době převodu vlastnického práva k jednotce (v roce 2014).

Citované ustanovení nového občanského zákoníku stanoví, že nabyvatel jednotky by měl být seznámen nejen se samotnou výší příspěvků, ale též s výší dluhů, splatných vůči správci, vůči němuž si měl vyžádat nezbytné potvrzení o závazcích. Je též nepochybné, že žalovaný jako dosavadní nájemce nebytové jednotky musel vědět o prováděných investicích na domě ještě před odkupem tohoto nebytového prostoru. V souladu s citovaným ustanovením zákona měl tudíž požadovat před uzavřením kupní smlouvy o převodu nemovitosti vydání potvrzení o případné bezdlužnosti nebo o výši dluhů SVJ. A žalovaný tímto způsobem nepostupoval, tudíž závazky z úvěru přešly na žalovaného nabyvatele. Toliko v případě vydání potvrzení, které by obsahovalo nesprávné informace, např. o bezdlužnosti, pak se nový nabyvatel dlužníkem nestává a zůstane jím převodce vlastnického práva k nebytové jednotce.

Sám žalovaný potvrdil ve svých vyjádřeních a stanoviscích, že v důsledku odmítavého postoje neplatil měsíční částky 661,-Kč, určené na splátku úvěru. Výše žalovaného dluhu, tj. částka 6.610,-Kč proto není účastníky jinak zpochybnována.

Na základě uvedeného proto soud vyhověl žalobě v plném rozsahu.

O náhradě nákladů řízení v rozsahu přiznaných čtyř úkonů právní služby po 1.000,-Kč, čtyř režijních paušálů po 300,-Kč, vše podle vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, 21% DPH, zaplaceného soudního poplatku ve výši 1.000,-Kč, ve prospěch žalobce, pak bylo rozhodnuto podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř., tj. s přihlédnutím k výsledku tohoto řízení. Placení účastníkovi přisouzených nákladů řízení bude realizováno podle ustanovení § 149 odst. 1 o.s.ř..

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku n e n í přípustné odvolání.

V případě nesplnění povinnosti uložené tímto rozhodnutím lze požádat obecný soud povinného o jeho výkon.

V Praze dne 17. září 2015

JUDr. Martin Konečný, v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Blanka Špačková