

Od:  
Odesláno:  
Komu:  
Předmět:



Dobrý den,

obecně lze k pohledávkám vzniklým z titulu neplnění smlouvy nájemci bytu uvést následující skutečnosti ve vztahu k jejich vymáhání:

- uplatnit nárok na zaplacení dlužného nájemného včetně souvisejících plateb pochopitelně lze vždy, avšak je třeba mít na paměti několik nezbytných předpokladů pro úspěšné vymožení jednotlivých pohledávek, jimiž jsou zejména
  - 1) dostatečná prokazatelnost vzniku a existence pohledávky - tzn. v případech, kdy existence nároku na zaplacení pohledávky jednoznačně nevyplyvá z dokladů, které jsou k dispozici, je pravděpodobnost úspěchu v rámci soudního řízení zásadní měrou snížena až vyloučena
  - 2) otázka promlčení - u všech pohledávek vzniklých ve vztahu obec - uživatelé obecních bytů činí promlčecí doba 3 roky; tzn. u pohledávek doposud neuplatněných žalobou u příslušného soudu může sice dojít k podání žaloby i přiznání nároku na zaplacení dlužné částky soudem, avšak pouze tehdy, že druhá strana nenamítne promlčení pohledávky, v takovém případě se stáváme stranou ve sporu neúspěšnou se všemi důsledky z toho vyplývajících (zejména povinnost hradit náklady řízení včetně odměny advokáta protistraně)
  - 3) dobytost - paradoxně v případech, kdy na straně žalované stojí nemajetní nájemci, neúspěšné vymáhání pohledávky přinese její další nepřímé navýšení o náklady vynaložené v souvislosti s jejich uplatněním - soudní poplatky, hotové výdaje apod.

V souvislosti se specifickým postavením Města Milevska jako obce podléhající režimu zákona o obcích je třeba zdůraznit povinnost vymáhat všechny pohledávky (resp. zdůraznit povinnost péče řádného hospodáře ve vztahu k vymáhání pohledávek), avšak podle mého názoru při vymáhání pohledávek musí být zohledněn i celkový ekonomický přínos takového postupu (aby následně nebylo zjištěno, že vymáhání konkrétní skupiny např. promlčených pohledávek přineslo více nákladů než kolik činí vymožené plnění....)

U několika momentálně již probíhajících exekučních řízení je do budoucna na zvážení, zda v těchto pokračovat i v případech, kdy ze sdělení pověřeného exekutora vyplývá neexistence postižitelného majetku povinného (následně je na místě podat návrh na zastavení exekuce a pohledávky jako nedobytné odepsat).

S pozdravem

  
advokát

