

Rozhodnutí Lidový soud civilní v Praze ze dne 06.03.1959, sp. zn. 5 C 281/58, ECLI:CZ:LSPH:1959:5.C.281.1958.1

Číslo: 6/1960

Právní věta: Domovní správa (Obvodní podnik bytového hospodářství) je oprávněna jako národní správce bytového majetku provádět opravy a stavební úpravy domu a požadovat na soukromých vlastnících náhradu vynaložených nákladů, odpovídající nájemnému v místě obvyklému. Vynaloženým nákladem je také odpis bilanční hodnoty domu.

Soud: Lidový soud civilní v Praze

Datum rozhodnutí: 06.03.1959

Spisová značka: 5 C 281/58

Číslo rozhodnutí: 6

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Náhrada nákladů

Předpisy: 236/1954 Ú.l. § 11 106/1953 Sb. § 9 odst. 3
§ 13

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobce Obvodní podnik bytového hospodářství jako právní nástupce Domovní správy se domáhal úhrady nákladů vynaložených na opravy domu, který jako národní správce je ve vlastnictví žalovaného a ve kterém tento sám také bydlí.

Žalobce tvrdil, že výnos domu nestačí ke krytí provedených oprav a jiných nákladů spojených s národní správou, a uvedl, že tomu tak je – s výjimkou roku 1957 – od okamžiku, kdy se národní správa ujal. S odvoláním na ustanovení § 11 vyhl. č. 236/1954 Ú. l. žádal, aby mu žalovaný nahradil do výše nájemní hodnoty bytu, kterého užívá, tyto náklady.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby a namítl především, že odpisy (ve výši 1,6 % bilanční hodnoty domu) nejsou skutečně vynaloženými náklady ve smyslu § 11 vyhl. č. 236/1954 Ú. l. Kromě toho nemá žalobce výnos domu zatěžovat 1 % odměnou za správu domu. Konečně u jednotlivých skutečně vynaložených nákladů popřel jejich vhodnost a výši.

Lidový soud civilní uznal žalovaného povinným zaplatit žalobci částku 3195,40 Kčs s přísl. v měsíčních splátkách po 200 Kčs. Tento rozsudek se stal pravomocným.

Odůvodnění:

Společenské poslání bytového majetku vyžaduje, aby s ním bylo hospodařeno řádně. Proto také zákon č. 106/1953 Sb., o bytové výstavbě a správě bytového majetku a jejich financování, ve snaze umožnit a zajistit v rámci státního plánu rozvoje národního hospodářství stálé zlepšování bytových podmínek pracujících a řádné hospodaření s bytovým majetkem přenesl zásadně správu domovního majetku na národní výbory a zřídil místní bytové správy a domovní správy jako základní hospodářské jednotky, které řídí bytové hospodářství. Vedle toho umožnil, aby také podniky socialistického sektoru, popř. úřady a jiné státní orgány mohly tvořit své domovní správy, pokud výkonem této správy nepověří ve vzájemné dohodě místní bytovou správu. Podle cit. zák. a prováděcích předpisů vydaných v rámci zákonného zmocnění (§ 9 odst. 3, § 13 cit. zák.) domovní správy představují hlavní a základní článek bytového hospodářství, jehož úkolem je obstarávat hospodaření ve svěřených domech. Podle § 4 cit. zák. jsou pak povinny hospodařit s bytovým majetkem s péčí řádného hospodáře, zejména včas zajišťovat generální a běžné opravy. Uložením povinnosti včas zajišťovat a provádět generální a běžné opravy veškerého bytového majetku má se čelit národohospodářským ztrátám, které vznikají zvláště na bytovém majetku soukromém tím, že není udržován v řádném stavu.

K zajištění splnění těchto úkolů byla vydána také vyhlášky č. 236/1954 Ú. l., o bytovém hospodářství, podle jejíhož § 11 soukromí vlastníci, kteří užívají vlastního bytového majetku spravovaného domovní správou jako národním správcem, jsou povinni přispívat, pokud nestačí jeho výnos, na úhradu skutečně provedených oprav a jiných nákladů, vynaložených na tento majetek národní správou, až do výše, jež odpovídá v místě obvyklému nájemnému.

V souzené věci soud zjistil z přehledu nákladů na dům čp. 190 v letech 1955 - 1958, že žalobce počítá v r. 1955 se ztrátou 4074,47 Kčs, v r. 1956 se ztrátou 4789,73 Kčs, v r. 1957 výjimečně se ziskem 563,64 Kčs a v r. 1958 opět se ztrátou 741,54 Kčs. Podle toho je dům - za dobu do 30. 6. 1958 - celkově pasivní částkou 9042,10 Kčs. Z tohoto přehledu také plyne, že podstatnou složkou pasiv jsou odpisy ve výši 1,6 % z bilanční hodnoty domu, které za rozhodnou dobu činí více než je vůbec zažalovaná pohledávka. Kdyby proto byla správná námitka žalovaného, že o tyto odpisy neměl být výnos domu snižován, žaloba by musela být zamítnuta. Zabýval se proto soud především touto námitkou.

Skutečně vynaloženým nákladem je nesporně placená domovní daň. Je otázka, zda jím jsou odpisy, které národní správa vykazuje.

Podle § 10 zák. č. 80/1952 Sb. činila domovní daň z budov hospodářských organizací a družstev 1 % základní daně, tj. hodnoty, která je uvedena v aktivech rozvahy k 1. lednu běžného kalendářního roku. Jestliže se uváží (jako v tomto případě), že 1 % bilanční hodnoty domu činí méně než 45 % nájemného (§ 6 zák. č. 80/1952 Sb.), byl by vlastník domu, který je pod národní správou hospodářské organizace, nedůvodně zvýhodněn, kdyby platil nižší daň, popř. od 1. 1. 1956 daň vůbec neplatil (srov. vyhlášku min. fin. č. 155/120.279/55 uveřejněnou ve sděleních Úředního listu z 13. 12. 1955).

Je tedy jasné, že odpis bilanční hodnoty domu, což u domů socialistického sektoru ve smyslu vládního usnesení je vlastně náhražkou placení domovní daně podle původního znění zákona o domovní dani, je nutno považovat za hotový výdaj ve smyslu § 11 vyhl. č. 236/1954 Ú. l.

Přes zdánlivě opačné znění § 11 cit. vyhlášky je tedy třeba mít za to, že odpisování národního majetku ve správě domovních správ (vyhláška č. 129/1954 Ú. l. a od 1. 1. 1959 vyhláška č. 65/1958 Ú. l.) nahrazuje placení domovní daně, tedy placení skutečných výdajů. Jestliže pak domy pod národní správou domovních správ byly již vládním usnesením ze dne 8. prosince 1953 (č. 50/1954 Sb. ob. KNV) postaveny z hlediska předpisů daňových, poplatkových a plánovacích na roveň domům, jež jsou v operativní správě těchto správ, pak je jasné, že ustanovení § 11 cit. vyhlášky nemůže být vyloženo jinak.

Závěrem je tedy říci, že není dobře možné, aby soukromník, majitel domu, jehož dům ke všemu je pod národní správou proto, že se o dům řádně nestaral, byl na tom finančně lépe, než majitelé domu, kteří se o dům starají, ba dokonce finančně ještě lépe než domovní správy (dnes obvodní podniky bytového hospodářství).

Proto soud pokládá zmíněné položky za důvodné zvýšení pasiv domu.

V podstatě totéž platí o odměně za správu domu ve výši 10 % hrubého nájemného, protože žalobce skutečně tuto správu konal, k tomu potřeboval svůj aparát a žalovaný, kdyby si dal svůj dům spravovat někým třetím, byl by takovou odměnu také platil. Výše pak plyne z platných předpisů (bod II č. 4 cit. vlád. usnesení).

Námitka žalovaného proto neobstála.

Ze zprávy bytového odboru rady ONV v Praze 2 ze dne 30. 10. 1958 se pak zjišťuje, že nájemní hodnota bytu, užívaného žalovaným, činí 231 Kčs kromě vodného, poplatku za popel, kominíka a poplatků domovníckých, jestliže se srovná s nájemným v objektech v nejbližším okolí (podle stavu k r. 1939). To platí, i kdyby se nepočítala samostatná prádelna. Proto námitky žalovaného, že jeho prádelna by potřebovala k náležitému využití opravy, není rozhodující. Nájemní hodnota jeho bytu činí 231 Kčs i bez prádelny.

Podle výpisu z konta žalovaného činily povinnosti žalovaného z titulu ustanovení § 11 vyhl. č. 236/1954 Ú. l. k měsíci říjnu 1958 3464,60 Kčs (i s vedlejšími poplatky). Na poplatcích bylo k této době zapláceno žalovaným 269,20 Kčs, takže žalovaný je dlužen žalobci 3195,40 Kčs. K této částce byl žalovaný odsouzen.