



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Radkou Heresovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek bl. D2, č.p. 256,257,258, ulice Albrechtická, Litvínov - Janov, IČO 27276619**
sídlem Albrechtická D2/256, 435 42 Litvínov - Janov
zastoupený advokátkou Mgr. Věrou Valnou
sídlem tř. ČSA 1766, P.S. 21, 434 03 Most 3

proti
žalovaným:

1. [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
2. [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

o 233 349 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní 1, 2 jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně 197 415 Kč s úrokem z prodlení za dobu od 1. 3. 2012 do 30. 11. 2013 ve výši 6 527 Kč a dále s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 19 932 Kč od 1. 12. 2013 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 22 704 Kč od 1. 12. 2013 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částky 27 094 Kč od 1. 12. 2013 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 30 454 Kč od 1. 12. 2013 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 76 325 Kč od 1. 8. 2012 do zaplacení a s úrokem

z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 20 906 Kč od 1. 8. 2013 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Žalovaní 1, 2 jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně 35 934 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 458 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 539 Kč od 1. 10. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 539 Kč od 1. 11. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 539 Kč od 1. 12. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 539 Kč od 1. 1. 2016 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile z částky 327 Kč denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc od 20. 8. 2016 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 27 993 Kč od 1. 8. 2016 do zaplacení, vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaní 1, 2 jsou povinni nahradit žalobci náklady řízení ve výši 52 371,40 Kč, a to společně a nerozdílně do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobce Mgr. Věry Valné, advokátky se sídlem v Mostě.

Odůvodnění:

1. Žalobce se dvěma žalobami, které byly soudem spojeny ke společnému řízení, domáhal zaplacení dlužných příspěvků na správu domu a pozemku a poplatků za služby, které jim byly poskytnuty při užívání bytu ve výši 100 184 Kč za období od 1. 2. 2012 do 31. 10. 2013, nedoplatku z vyúčtování služeb za období kalendářního roku 2011 ve výši 76 325 Kč, nedoplatku z vyúčtování služeb za období kalendářního roku 2012 ve výši 20 906 Kč, příspěvků na správu domu a pozemku za období od 1. 8. 2015 do 31. 12. 2015 ve výši 7 614 Kč, nedoplatku z vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 ve výši 327 Kč a nedoplatku z vyúčtování služeb za období kalendářního roku 2015 ve výši 27 993 Kč. V žalobě uvedl, že žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky č. [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE] a to od 14. 9. 2010 dosud. Současně jsou členy společenství vlastníků a jsou proto povinni platit měsíční příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby, rovněž jsou povinni platit nedoplatky vzniklé po ročním zúčtování zálohově placených služeb. Žalovaní měli v období od 1. 2. 2012 hradit měsíčně 5 335 Kč, od 1. 6. 2012 měsíčně 3 784 Kč, od 1. 12. 2012 měsíčně 5 895 Kč, od 1. 2. 2013 měsíčně 3 826 Kč a od 1. 7. 2013 měsíčně 6 657 Kč. Žalovaní ve vymezeném období neplatili řádně a dluží tak žalobci 100 184 Kč. Podle vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele za rok 2011 byl žalovaným k úhradě vyúčtován nedoplatek ve výši 76 325 Kč, s jehož zaplacením jsou v prodlení od 1. 8. 2012. Podle vyúčtování téhož za rok 2012 vznikl nedoplatek ve výši 20 906 Kč, který byli žalovaní povinni zaplatit do 31. 7. 2013 a s jehož zaplacením jsou tedy v prodlení od 1. 8. 2013. Žalobce dále uvedl, že žalovaní měli v období od 1. 8. 2015 do 31. 12. 2015 povinnost hradit měsíčně 3 872 Kč (příspěvek – 1 539 Kč, zálohy na služby – 2 333 Kč), žalovaní nehradili příspěvky vůbec a za období od září 2015 do prosince 2015 dluží žalobci na příspěvku 7 614 Kč (5 x 1 539 Kč, po odečtení částečné úhrady ve výši 81 Kč ze dne 15. 7. 2015). Po vyúčtování záloh na úhradu za služby za období leden – prosinec 2014 vznikla žalovaným povinnost zaplatit nedoplatek ve výši 327 Kč, s jehož zaplacením jsou v prodlení od 1. 8. 2015 a po vyúčtování téhož za období kalendářního roku 2015 vznikla povinnost k zaplacení

nedoplatku 27 993 Kč. S jeho zaplacením je v prodlení od 1. 8. 2016 dosud. Jako příslušenství žalobce požadoval přiznat úrok z prodlení, resp. poplatky z prodlení.

2. Žalovaní se k věci nevyjádřili a v řízení zůstali nečinní. Žaloba a usnesení obsahující výzvu k vyjádření jim byly doručeny prostřednictvím Okresního soudu Rostově na Donu v Ruské federaci, a to žalovanému 1 dne 22. 9. 2017 a žalované 2 dne 21. 9. 2017. Po splnění podmínek uvedených v § 115a občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) soud k projednání věci nenařizoval jednání a rozhodl na základě žalobcem předložených listinných důkazů. Nejprve však přezkoumal, zda je dána jeho mezinárodní příslušnost.
3. Žalovaní jsou státními příslušníky Ruské federace, jejich bydliště je v Rusku. V obvodu Okresního soudu v Mostě se nachází jejich nemovitý majetek – bytová jednotka. Dvoustranná smlouva mezi Ruskou federací (dříve Svaz sovětských socialistických republik) a Českou republikou (dříve Československá socialistická republika) o právní pomoci a právních vztazích, publikovaná pod č. 95/1983 Sb., neupravuje otázku pravomoci ve věcech vyplývajících ze závazkových vztahů, proto ji bylo třeba posoudit podle zák. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále jen ZMS).
4. Podle § 6 odst. 1 ZMS je pravomoc českých soudů dána, jestliže je podle procesních předpisů pro řízení místně příslušný soud na území České republiky, pokud z ustanovení tohoto zákona nebo jiného právního předpisu nevyplývá něco jiného.
5. Podle § 86 odst. 2 jen o.s.ř. proti tomu, kdo nemá příslušný soud v České republice, je možno uplatit majetková práva u soudu, v jehož obvodu má majetek. Protože žalovaní mají majetek v obvodu Okresního soudu v Mostě, je dána jeho mezinárodní příslušnost.
6. Podle § 87 odst. 1 ZMS se smlouvy řídí právem státu, s nímž smlouva nejúžeji souvisí, pokud smluvní strany nezvolily rozhodné právo. Volba práva musí být vyjádřena výslovně nebo musí vyplývat bez pochybností z ustanovení smlouvy nebo z okolností případu. Podle § 91 odst. 2 ZMS se stejným právním řádem, kterým se řídí závazek, řídí i následky jeho porušení.
7. Z listinných důkazů bylo zjištěno následující: žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky č. [redacted] v domě č.p. [redacted] v [redacted] a spoluvlastnického podílu o velikosti 691/41546 na společných částech domu a pozemku od 14. 9. 2010 (kupní smlouva uzavřená mezi žalovanými jako kupujícími a [redacted] jako prodávajícím ze dne 14. 9. 2010 a výpis z katastru nemovitostí). Jako vlastníci se žalovaní stali členy společenství vlastníků jednotek a jsou vázáni Stanovami. Podle článků XV. odst. 2 písm. b), c) a XVIII. odst. 2 byli žalovaní povinni platit měsíčně příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a eventuální nedoplatek vzniklý vyúčtováním zálohových plateb vždy do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období (Stanovy). Žalovaní měli v době od 1. 7. 2011 hradit 5 335 Kč (1 602 Kč – příspěvek a 3 733 Kč – zálohy na služby), od 1. 6. 2012 částku 3 784 Kč (1 602 Kč – příspěvek a 2 182 Kč – zálohy na služby), od 1. 12. 2013 částku 5 895 Kč (1 602 Kč – příspěvek a 4 293 Kč – zálohy na služby), od 1. 2. 2013 částku 3 826 Kč (1 604 Kč – příspěvek a 2 222 Kč – zálohy na služby), od 1. 7. 2013 částku 6 657 Kč (1 604 Kč – příspěvek a 5 053 Kč – zálohy na služby), a v době od 1. 8. 2015 částku 3 872 Kč (1 539 Kč – příspěvek a 2 333 Kč – zálohy na služby) Výše příspěvků a záloh na služby vyplynula z předpisů pravidelných měsíčních plateb vlastníka za jednotlivá období. S obsahem všech předpisů byli žalovaní seznámeni, což bylo doloženo potvrzením o převzetí (jednotlivé předpisy přebírala osoba zmocněná na základě plné moci, udělené žalovanými – Gartal Reality s.r.o.). Žalovaní v době od února 2014 do října 2013 neplatili příspěvky a poplatky za služby, pouze dne 9. 12. 2011 uhradili částečně příspěvek za únor 2012, a to částkou 1 408 Kč. To bylo zjištěno z listiny „Přehled dlužných úhrad.“ Za toto období dluží žalobci 100 184 Kč,

úrok vyčíslený ke dni 30. 11. 2013 činí 6 527 Kč. Vyúčtováním zálohových plateb na služby – plnění poskytovaných s užíváním bytu za rok 2011 (leden až prosinec) byl žalovaným vyúčtován nedoplatek ve výši 76 325 (Vyúčtování zálohových plateb, rozúčtování a Vyúčtování služeb spojených s bydlením). Za rok 2012 byl žalovaným vyúčtován nedoplatek ve výši 20 906 Kč (Vyúčtování zálohových plateb, rozúčtování a Vyúčtování služeb spojených s bydlením). Vyúčtováním zálohových plateb za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 byl vyúčtován nedoplatek ve výši 8 859 Kč, na nějž byla, dle tvrzení žalobce, provedena částečná úhrada ve výši 2 532 Kč (dne 23. 6. 2016) a 6 000 Kč (dne 19. 8. 2016). Vyúčtováním zálohových plateb za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 byl vyčíslen nedoplatek ve výši 27 993 Kč, který zůstal neuhrazen. Žalobce žalovaným vyúčtování zaslal doporučeně na kontaktní adresu (poštovní podací archy). Před podáním žaloby u soudu je vyzval k zaplacení předžalobními upomínkami, odeslanými jak na kontaktní adresu v České republice, tak na adresu jejich bydliště v [REDAKCE] (předžalobní upomínky a doklady o odeslání – poštovní podací archy).

8. Provedenými důkazy má soud za prokázané, že žalovaní jsou vlastníky shora označené bytové jednotky, a že za vymezená období (únor 2012 až říjen 2013 a srpen 2015 až prosinec 2015) neplnili povinnosti vlastníka bytové jednotky, když nehradili příspěvky vlastníka a dosud nehradili nedoplatky z vyúčtování služeb za roky 2011, 2012, 2014 a 2015. Bylo prokázáno, že na příspěvcích dluží žalobci 107 798 Kč a jako nedoplatky za služby 125 551 Kč. Žalovaní jsou v prodlení se zaplacením. Všechna tvrzení obsažená v žalobě byla prokázána listinnými důkazy, soud jí proto zcela vyhověl.
9. Zjištěný stav byl posouzen, pokud jde o období do 31. 12. 2013, podle § 15 odst. 1, 2 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a pokud jde o období od 1. 1. 2014 podle § 1180 odst. 1 a § 1181 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.). Podle obou citovaných právních úprav je vlastník jednotky povinen přispívat na správu domu a pozemku dohodnutý příspěvek a platit zálohy na plnění spojená nebo souvisící s užíváním bytu (služby). Současně má právo na vyúčtování záloh do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. do konce července následujícího roku. Také podle Stanov společenství – článků XV. a XVIII. jsou žalovaní jako vlastníci jednotky povinni hradit příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, na opravy, rekonstrukce a modernizace a zálohy na služby poskytované při užívání bytu.
10. Vzhledem k tomu, že jsou žalovaní se splněním platební povinnosti v prodlení, byla jim uložena povinnost k zaplacení příslušenství - úroku z prodlení, resp. poplatku z prodlení, a to podle § 1970 o.z., resp. podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2015, výše úroku z prodlení byla stanovena podle nařízení vlády 142/1994 Sb., za období od 31. 12. 2013 a podle vyhlášky č. 351/2013 Sb. pro období od 1. 1. 2014.
11. Výrok o nákladech řízení je v souladu s § 142 odst. 1 o.s.ř., podle kterého má právo na náhradu nákladů řízení ten účastník, který měl ve věci úspěch. Žalobce, který byl úspěšný, má právo, aby mu žalovaní nahradili účelně vynaložené náklady řízení – soudního poplatku ve výši 11 667 Kč (9 870 + 1 797) a odměny za právní zastoupení vyčíslené podle § 7 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen AT). Žalobci byla přiznána odměna za tři úkony uskutečněné ve věci 10 C 57/2014 (převzetí zastoupení, sepsání žaloby a vyjádření se k otázce věcné příslušnosti soudu) – 3 x 9 020 Kč, za dva úkony uskutečněné ve věci původně vedené zdejším soudem pod sp. zn. 10 C 304/2016 (převzetí zastoupení a sepsání žaloby) – 2 x 2 540 Kč, paušální náhrada hotových výdajů za

každý z pěti úkonů – 5 x 300,- Kč (§ 13 AT) a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % ze součtu odměny a paušálních náhrad ve výši 7 064,40 Kč. Celkové náklady činí 52 371,40 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím soudu podepsaného. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 24. ledna 2018

JUDr. Radka Heresová v. r.
samosoudkyně