



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 č.p. 256, bl.D2, 435 42 Litvínov
zastoupený opatrovnící Mgr. Markétou Zázvorkovou Malou
bytem Jaroslava Průchy 1915/24, 434 01 Most

proti
žalované: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted] bl. [redacted]
zastoupená opatrovníkem Mgr. Jiřím Filípkem
bytem Čsl. armády 2112/56, 434 01 Most

pro 53 475 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 7 699 Kč s úrokem z prodlení za dobu od 1. 2. 2016 do 31. 10. 2017 ve výši 1 001 Kč a s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 7 699 Kč od 1. 11. 2017 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 12 376 Kč s úrokem z prodlení za dobu od 1. 2. 2017 do 31. 10. 2017 ve výši 2 081 Kč a s úrokem z prodlení ve výši 1 ‰ z částky 12 376 Kč denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc od 1. 11. 2017 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 33 037 Kč s úrokem z prodlení ve výši 1 ‰ z částky 33 037 Kč denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc od 1. 8. 2017 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- IV. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 363 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 11 289,20 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal zaplacení částky 53 475 Kč s příslušným úrokem z prodlení. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaná jako bývalý vlastník jednotky č. [REDAKCE] v domě č. p. [REDAKCE] neplnila v období od ledna 2016 do srpna 2017 povinnosti vlastníka jednotky, když neplatila měsíční příspěvky na správu domu a pozemku a vyúčtované nedoplatky za služby. V žalobě uvedl, že žalovaná v období od ledna 2016 do října 2016 hradila příspěvek a zálohy na služby po splatnosti a za období od listopadu 2016 do prosince 2016 jej nehradila vůbec. Za rok 2016 tak vznikl žalované dluh na příspěvcích na správu domu a pozemku ve výši 7 699 Kč. Za období od ledna 2017 do srpna 2017 neuhradila žalovaná na příspěvek na správu domu a pozemku ničeho a vznikl jí tak dluh ve výši 12 376 Kč. Součástí žalobou uplatněného nároku byl též nedoplatek za služby vyčíslený vyúčtováním záloh na úhradu za služby a jejich skutečné spotřeby v roce 2016 ve výši 33 037 Kč. S jeho zaplacením je žalovaná v prodlení od 1. 8. 2017 dosud. Jako příslušenství žalobce požadoval přiznat úrok z prodlení.
2. V průběhu řízení bylo zjištěno, že žalovaná je občankou [REDAKCE], na území České republiky nemá bydliště. Vzhledem k tomu, že se jí nepodařilo kontaktovat ani prostřednictvím [REDAKCE], byl jí pro řízení ustanoven opatrovník z řad advokátů. Opatrovník pro řízení navrhl žalobu zamítnout s tím, že žalovaná pohledávku postoupila novému dlužníku – Československo kvete, s.r.o.
3. Soud nejprve zkoumal, zda je dána jeho mezinárodní příslušnost. Žalovaná je státním občanem [REDAKCE], její bydliště je v [REDAKCE]. V obvodu Okresního soudu v Mostě se v době podání žaloby nacházel její majetek – bytová jednotka. Dvoustranná smlouva mezi [REDAKCE] 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 ZMPS). Podle § 6 odst. 1 ZMPS 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. Podle § 86 odst. 2 o. s. ř. proti tomu, kde nemá jiný příslušný soud v České republice, je možno uplatnit majetková práva u soudu, v jehož obvodu má majetek. V době zahájení řízení žalovaná vlastnila bytovou jednotku v obvodu Okresního soudu v Mostě. Podle § 11 odst. 1 o. s. ř. pro určení věcné a místní příslušnosti jsou až do skončení řízení rozhodné okolnosti, které tu jsou v době jeho zahájení. S ohledem na výše citovaná zákonná ustanovení je pravomoc a příslušnost Okresního soudu v Mostě dána.
4. Soud má za prokázané níže uvedené skutečnosti:
Žalovaná byla v době zahájení řízení, tj. ke dni 21. 11. 2017, vlastníkem bytové jednotky (výpis z katastru nemovitostí). Žalovaná měla povinnost hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce modernizace domu a zálohy na úhradu služeb, a to měsíčně (Stanovy žalobkyně ze dne 26. 4. 2007). Stanovami žalobce ze dne 31. 5. 2016 byla splatnost příspěvků a záloh stanovena vždy nejpozději do 25. dne v měsíci, za který je úhrada hrazena. Za období od ledna 2016 do dubna 2016 činil příspěvek na správu domu a pozemku částku 1 535 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 7. 2015). Za období od května 2016 do srpna 2016 činil příspěvek na správu domu a pozemku částku 1 535 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 5. 2016). Za období od září 2016 do

října 2016 činil příspěvek na správu domu a pozemku částku 1 535 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 9. 2016). Za období od listopadu 2016 do prosince 2016 činil příspěvek na správu domu a pozemku částku 1 547 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 11. 2016). Za období od ledna 2017 do dubna 2017 činil příspěvek na správu částku 1 547 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 1. 2017). Od května roku 2017 činil příspěvek na správu domu a pozemku částku 1 547 Kč (předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1. 5. 2017).

5. Žalovaná příspěvek na správu domu pozemku za měsíc leden 2016 uhradila dne 31. 5. 2016, příspěvek za měsíc únor dne 27. 6. 2016, příspěvek za měsíc březen dne 3. 10. 2016, příspěvek za měsíc duben dne 3. 10. 2016, příspěvek za měsíc květen dne 30. 11. 2016, příspěvek za měsíc červen dne 19. 12. 2016 a příspěvek za měsíc červenec dne 30. 1. 2017 (rozpis dlužných úhrad ze dne 10. 11. 2017). Příspěvek za měsíc srpen 2016 až srpen 2017 neuhradila žalovaná vůbec (rozpis dlužných úhrad ze dne 10. 11. 2017). Žalovaná se tak dostala do prodlení s platbami na příspěvek na správu domu a pozemku.
6. Za rok 2016 uhradila na zálohách za služby žalovaná částku 32 387 Kč. Celková výše nákladů za služby za bytovou jednotku činila částku 65 424 Kč. Na základě vyúčtování služeb za rok 2016 vznikl žalované nedoplatek za služby ve výši 33 037 Kč (řádné vyúčtování zálohových plateb za období od ledna 2016 do prosince 2016). Toto vyúčtování si převzal statutární orgán zástupce žalované, pan [REDAKCE], narozen [REDAKCE], bytem [REDAKCE] (výpis z obchodního rejstříku, plná moc ze dne 1. 2. 2016), a to dne 21. 6. 2017 (řádné vyúčtování zálohových plateb za období od ledna 2016 do prosince 2016).
7. Na nedoplatek za služby ve výši 33 037 Kč za období od ledna 2016 do prosince 2016 neuhradila žalovaná ničeho. Nedoplatek byl splatný dne 31. 7. 2017 (Stanovy ze dne 31. 5. 2016). Žalovaná je tak v prodlení se zaplacením nedoplatku za služby.
8. V případě prodlení s peněžitým plněním, tedy s příspěvkem na správu domu a pozemku a s nedoplatkem na služby, ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, případně úrok nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem (Stanovy ze dne 31. 5. 2016).
9. Z důvodu, že žalovaná neuhradila své dluhy vůči žalobkyni, jí žalobkyně dne 22. 9. 2017 zaslala předžalobní výzvu k zaplacení. Výzvu zaslala též zástupci žalované. Za vyhotovení a doručení výzvy si žalobkyně účtuje 363 Kč (smlouva o obstarávání správy domu).
10. Kupní smlouvou uzavřenou mezi Československo kvete s.r.o., IČO 06561551 jako kupující a žalovanou jako prodávající dne 28. 3. 2018, převedla žalovaná vlastnictví k bytové jednotce na Československo kvete s.r.o. V článku IV. pod bodem 5 bylo uvedeno, že kupující potvrzuje, že byl kupující informován o výši dluhu váznoucím na jednotce vůči SVJ a dluh přejímá a nese za něj zodpovědnost. Celkový dluh činí k 31. 12. 2017 – 94 916 Kč (kupní smlouva ze dne 28. 3. 2018).
11. Závěr o skutkovém stavu:

Žalovaná v období od ledna 2016 do července 2016 hradila příspěvky na správu domu a pozemku se zpožděním, tedy po splatnosti, v období od srpna 2016 do srpna 2017 nehradila příspěvky na správu domu a pozemku vůbec. Za rok 2016 tak dluží žalobci 7 699 Kč, za rok 2017 pak 12 376 Kč. S jejich zaplacením je v prodlení. Žalovaná dále neuhradila nedoplatek za služby za rok 2016 ve výši 33 037 Kč, který byl splatný do 31. 07. 2017 a je v prodlení s jeho zaplacením od 1. 8. 2017. Z důvodu neuhrazení závazků žalované ve stanovené lhůtě, odeslala žalobkyně žalované výzvu k zaplacení.

12. Po právní stránce zhodnotil soud věc následovně:

Podle § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále jen o. z.) nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Podle § 1181 o. z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala. Podle § 1970 o. z. po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.

13. Vzhledem k tomu, že se žalobci podařilo předloženými důkazy prokázat tvrzení obsažená v žalobě, rozhodl soud s odkazem na citovaná zákonná ustanovení tak, že žalobě zcela vyhověl. Žalobci bylo přiznáno právo na zaplacení dlužných příspěvků za rok 2016 ve výši 7 699 Kč, úroků z prodlení kapitalizovaných za dobu od 1. 2. 2016 do 31. 10. 2017 částkou 1 001 Kč, zákonných úroků z prodlení jdoucích z částky 7 699 Kč od 1. 11. 2017 do zaplacení, dlužných příspěvků za rok 2017 (leden až srpen) ve výši 12 376 Kč, úroků z prodlení kapitalizovaných za období od 1. 2. 2017 do 31. 10. 2017 částkou 2 081 Kč, smluvných úroků z prodlení ve výši 1 promile z částky 12 376 Kč denně, nejméně 10 Kč za každý i započatý měsíc od 1. 11. 2017 do zaplacení, nedoplatku za služby za rok 2016 ve výši 33 037 Kč, smluvního úroku z prodlení ve výši 1 promile z částky 33 037 Kč denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc od 1. 8. 2017 do zaplacení a poplatku za zpracování a zaslání předžalobní výzvy ve výši 363 Kč.
14. Námitka nedostatku pasivní legitimace žalované vznesená jejím opatrovníkem není důvodná. K ujednání mezi současným vlastníkem bytové jednotky (Československo kvete s.r.o.) a žalovanou, jenž bylo součástí kupní smlouvy a jímž korporace převzala dluh žalované, nedal žalobce jako věřitel souhlas. Podle § 1888 o. z. přitom platí, že kdo ujedná s dlužníkem, že přejímá jeho dluh, nastoupí na jeho místo, dá-li k tomu věřitel souhlas původnímu dlužníku nebo přejímá dluhu. Žalovaná, ani aktuální vlastník jednotky neprokázali, že jim žalobce udělil souhlas k převzetí dluhu, proto má žalobce právo domáhat se zaplacení po žalované.
15. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení ve výši 11 289,20 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 674 Kč a nákladů za zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 53 475 Kč, sestávající z částky 3 260 Kč za každý ze dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 7 120 Kč ve výši 1 495,20 Kč. Náhrada byla žalobkyni přiznána pouze za tu část řízení, kdy byla žalobkyně zastoupena advokátem.

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 Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Most 16. září 2020

JUDr. Radka Heresová v. r.
samosoudkyně