



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě, se sídlem v Mostě, Moskevská 2, rozhodl samosoudkyně Mgr. Janou Benešovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků bl. [REDACTED] č.p. [REDACTED] ulice [REDACTED], IČO [REDACTED]**
sídlem [REDACTED], 434 01 Most
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem
sídlem Husova 386, 252 19 Drahelčice

proti
žalovanému: [REDACTED] narozený [REDACTED]
bytem [REDACTED]

o 14 640 Kč s příslušenstvím + 2 981 Kč s příslušenstvím + 726 Kč

takto:

- I.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 14 640 Kč
- s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 3. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 4. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 5. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 6. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 7. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 8. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 9. 2021 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 830 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení,
 - úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 3. 2021 do 30. 4. 2022,
 - úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 4. 2021 do 30. 4. 2022,

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Vlasová.

úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 5. 2021 do 30. 4. 2022,
úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 6. 2021 do 30. 4. 2022,
úrok z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 7. 2021 do 30. 4. 2022,
úrok z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 8. 2021 do 30. 4. 2022,
úrok z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 9. 2021 do 30. 4. 2022,
úrok z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 115 Kč od 1. 10. 2021 do 30. 4. 2022,
do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Žaloba se zamítá v rozsahu, v němž žalobce požaduje zaplacení úroku z částky 8 920 Kč od 1. 5. 2022, částky 2 981 Kč s příslušenstvím a 726 Kč a části úroku z prodlení z dílčích částek ve výši vyšší, než je uvedena ve výroku I.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalobce je povinen nahradit náklady státu ve výši 3 686 Kč na účet Okresního soudu v Mostě, do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen nahradit náklady státu ve výši 3 686 Kč na účet Okresního soudu v Mostě, do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- Žalobou podanou dne 2. 12. 2021 se žalobce domáhal zaplacení celkové částky 18 347 Kč s úrokem z prodlení. Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek. Žalovaný je vlastníkem **bytové jednotky č. [REDAKCE]** nacházející se v bytovém domě na adrese [REDAKCE]
- Žalobou se žalobce domáhal především příspěvků na správu domu a pozemku, které byly od července 2017 stanoveny částkou 1 830 Kč měsíčně. Podle žaloby žalovaný řádně nehradil příspěvek na správu domu a pozemku od února 2021 do září 2021 ve výši 8 x 1 830 Kč. Z dlužných částek požaduje žalobce smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně do zaplacení. Nadto žalobce žalobou požaduje úrok z prodlení ze zálohových plateb, které žalovaný v období od února 2021 do září 2021 řádně nehradil. Žalobce úroky ve výši 0,1 % denně ze zálohových částek vyčíslil ke dni 31. 10. 2021 částkou 1 231 Kč. Žalobou je rovněž požadován nedoplatek zjištěný vyúčtováním zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu od ledna 2020 do prosince 2020 ve výši 2 981 Kč. Konečně žalobou požaduje žalobce zaplacení poplatku za upomínání ve výši 2 x 300 Kč plus DPH (celkem 726 Kč).
- Žalovanému byla žaloba doručena na adresu jeho pobytu prostřednictvím justičních orgánů [REDAKCE] dne 27. 4. 2022. Žalovaný se k věci nevyjádřil a v řízení zůstal nečinný. Po splnění podmínek uvedených v § 115a o.s.ř. okresní soud k projednání věci nenařídil jednání a rozhodl na základě žalobcem předložených listinných důkazů.
- Žalovaný je státním příslušníkem [REDAKCE] V obvodu Okresního soudu v Mostě se nachází v době zahájení řízení jeho nemovitý majetek – bytová jednotka.
- Podle § 6 odst. 1 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále jen „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.
- Podle § 86 odst. 2 občanského soudního řádu (dále 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 žalovaný měl v okamžiku zahájení řízení majetek v obvodu Okresního soudu v Mostě, je dána jeho mezinárodní příslušnost.
- 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

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Vlasová.

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.

8. Okresní soud tak je příslušný k projednání věci a věc je řešena podle českého práva.
9. Z listinných důkazů bylo zjištěno následující: Z rejstříku společenství vlastníků zjistil soud existenci žalobce (*výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek*). Žalovaný je a v rozhodném období byl vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED] v domě č.p. [REDACTED] v [REDACTED] a odpovídajícího spoluvlastnického podílu o velikosti na společných částech domu a pozemku o velikosti [REDACTED] a to od 20. 6. 20[REDACTED] (*výpis z katastru nemovitostí a kupní smlouva ze dne 18. 6. 20[REDACTED]*). Jako vlastník se žalovaný stal členem společenství vlastníků jednotek (žalobce) a je vázán Stanovami. Podle článků 5. odst. 2 písm. b), c) a 9. odst. 1 je žalovaný povinen 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*). Podle předpisu pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání bytu od 1. 7. 20[REDACTED] měl žalovaný hradit příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 1 830 Kč měsíčně a zálohy na služby ve výši 1 115 Kč měsíčně (*předpis pravidelných měsíčních plateb vlastníka od 1. 7. 2017*). Žalovanému byl předpis odeslán dne 19. 7. 20[REDACTED] (*doklad o odeslání*). Podle přehledu dlužných předpisů žalovaný řádně neuhradil příspěvky za měsíce únor 2021 až září 2021 ve výši 8 x 1 830 Kč (*přehled dlužných předpisů ke dni 24. 11. 2021*). Podle předpisu dlužných záloh žalovaný řádně nehradil zálohové platby od února 2021 do září 2021 ve výši 8 x 1 115 Kč měsíčně (*přehled dlužných zálohových plateb ke dni 24. 5. 2021*). Žalobce zjistil na základě vyúčtování zálohových plateb nedoplatek za služby spojené s užíváním bytu za rok 2020 ve výši 2 981 Kč (*řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2020 do 12.2020, přehled dlužných zálohových plateb ke dni 24. 5. 2021*). Vyúčtování zálohových plateb za rok 2020 nebylo žalovanému zasláno na jeho skutečnou adresu, ale na adresu jím vlastněného bytu. Žalobce konečně eviduje dlužné náklady na vymáhání pohledávek ve výši 2 x 363 Kč, tj. 726 Kč (*přehled dlužných zálohových plateb ke dni 24. 5. 2021*). Podle smlouvy o obstarávání správy domu ze dne 29. 6. 2016 zajišťuje správu domu Stavební bytové družstvo Krušnohor (*smlouva o obstarávání správy domu*). Žalobce žalovanému zaslal doporučeně upomínku (*poštovní podací arch*). Před podáním žaloby u soudu je vyzval k zaplacení předžalobní upomínkou (*předžalobní upomínka a doklad o odeslání – poštovní podací arch*).
10. Provedenými důkazy má soud za prokázané, že žalovaný byl vlastníkem shora označené bytové jednotky, a že za vymezené období (únor 2021 až září 2021) neplnil povinnosti vlastníka bytové jednotky, když nehradil příspěvky vlastníka a služby spojené s užíváním bytu. Žalovaný je v prodlení se zaplacením. Všechna tvrzení obsažená v žalobě byla prokázána listinnými důkazy.
11. Zjištěný stav byl posouzen podle § 1180 odst. 1 a § 1181 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), podle kterých je vlastník jednotky povinen přispívat na správu domu a pozemku dohodnutý příspěvek a platit zálohy na plnění spojená nebo související 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 5 a 9. je žalovaný jako vlastník jednotky povinen hradit příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, na opravy, rekonstrukce a modernizace a zálohy na služby poskytované při užívání bytu.
12. Úroky ze zálohových plateb byly žalobci přiznány pouze do 30. 4. 2022, neboť zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, v platném znění (dále jen „zákon o službách“), ukládá v § 7 povinnost vlastníkovu bytového domu/vlastníkovi jednotky či společenství vlastníků jednotek (dále jen „poskytovatel“) vyúčtovat jednotlivé služby nájemci bytu či vlastníkovu jednotky (dále jen „příjemce“) a doručit mu toto vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od konce

zúčtovacího období, tj. zpravidla do 30.4. roku následujícího po roce, ve kterém jsou služby poskytovány.

13. Vzhledem k tomu, že je žalovaný se splněním platební povinnosti v prodlení, byla mu uložena povinnost k zaplacení úroku z prodlení, a to podle § 1970 o.z., jeho výše byla stanovena podle vyhl. č. 351/2013 Sb.
14. Výše úroku z prodlení byla dle žalobce dohodnuta v článku 5 odst. 2 písm. d) Stanov žalobce ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení (*Stanovy žalobce*).
15. 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; neujedná-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.
16. Žalobce nemůže požadovat úrok z prodlení upravený pouze ve stanovách. Stanovy, byť v některých případech představují smlouvu *sui generis* (a ve vztahu k vnitřním poměrům korporací takovou povahu mají), totiž nejsou ujednáním mezi stranami. Rozhodnutím orgánu žalobce (rozhodnutím shromáždění vlastníků) nemůže být žalovaným vnucena povinnost plnit žalobci sankce nad rámec smlouvy či zákona a žalovaný se k vyšším než zákonným úrokům z prodlení nezavázal.
17. Nazíráno z jiného úhlu pohledu, žalobci jako společenství vlastníků jednotek zákon nesvěřuje pravomoc modifikovat pro potřebu poměrů žalobce a jeho členů výši úroku z prodlení. Majoritní vlastníci či skupina vlastníků jednotek tak nemohou ostatním vlastníkům vnutit sankce v podobě vyšších než zákonných úroků z prodlení.
18. Žalobce proto nemůže požadovat vyšší než zákonný úrok z prodlení.
19. Žalobci náleží úrok z prodlení z žalované částky pouze v zákonné výši. V současné době je výše úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., a to tak, že odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů. Roční sazba úroku z prodlení je tedy 8 % + repo sazba ČNB k poslednímu dni předcházejícího pololetí.
20. V rozsahu, v němž žalobce požadoval úrok vyšší, než v zákonné výši, okresní soud žalobu zamítl.
21. Žalovaný nemůže být vázán ani ujednáním o poplatku za předžalobní upomínku podle smlouvy, jíž nebyl účasten (Smlouva o obstarání správy domu). Proto žalobě nebylo vyhověno ani ohledně poplatků za upomínky, neboť žalovaný není smluvní stranou příslušného ujednání stanov.
22. Ve vztahu k nároku na zaplacení nedoplatku zjištěného z vyúčtování zálohových plateb za rok 2020 ve výši 2 981 Kč okresní soud připomíná, že Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 743/2021 shledal, že soud má povinnost řádnost vyúčtování zkoumat bez ohledu na vznesené námitky proti vyúčtování, neboť ani jejich absence nemůže zhojit vzniklé vady vyúčtování. Pokud vyúčtování není řádné, jedná se pouze o zdánlivé právní jednání, k němuž se nepřihlíží, a soud tedy postupuje stejně, jakoby žádné vyúčtování doručeno nebylo. V projednávané věci vyúčtování služeb nebylo žalovanému řádně doručováno, ačkoliv žalobce adresu skutečného pobytu žalovaného znal (ostatně vyplývá z katastru nemovitostí a je uvedena i v žalobě). Okresní soud proto žalobu v rozsahu, ve kterém se žalobce domáhal zaplacení nedoplatku z vyúčtování, zamítl.
23. O lhůtě k plnění okresní soud rozhodnul podle § 160 o.s.ř. a lhůtu s ohledem na bydliště žalovaného v cizině stanovil delší než zákonnou.

24. O náhradě nákladů řízení rozhodl okresní soud podle § 142a o. s. ř., kdy žaloba byla podána, aniž byl žalovaný řádně vyzván předžalobní výzvou, která byla zasílána na adresu bytu, kde se žalovaný nezdržuje, nikoliv na adresu známou žalobci ze zápisu v katastru nemovitostí.
25. Nadto, při rozhodování o náhradě státu dle míry úspěchu ve věci je v případě pohledávky nutné zvážit i její příslušenství (nález Ústavního soudu ze dne 30. srpna 2010, spis. zn. I. ÚS 2717/08, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2585/2015, ze dne 3. 12. 2015). Míra úspěchu a neúspěchu účastníků tak byla přibližně stejná.
26. Okresní soud uložil v souladu s § 148 o.s.ř. účastníkům nahradit náklady státu spočívající v zaplaceném tlumočném za překlad listin doručovaných prostřednictvím [REDAKCE] justičních orgánů. Předklad uvedených listin nebyl prováděn za účelem zajištění práv žalovaného podle § 18 o.s.ř., nýbrž pouze za účelem zajištění zvláštní formy doručení dle Haagské úmluvy o doručování soudních a mimosoudních písemností v cizině ve věcech občanských a obchodních (č. 85/1982 Sb.). Okresní soud připomíná, že z ustanovení § 18 odst. 1 věty druhé o.s.ř. nelze dovozovat povinnost soudu zajistit překlad jím vydaného rozhodnutí do jazyka, jemuž rozumí účastník řízení, který neovládá český jazyk (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. 09. 2013 sp. zn. 19 Co 218/2013, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 67/2018). O tlumočném bylo rozhodnuto usnesením okresního soudu v Mostě ze dne 14. 2. 2022 č.j. 46 C 340/2021 -40 a bylo uhrazeno.

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.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, lze se jeho splnění domáhat návrhem na nucený výkon rozhodnutí dle příslušných ustanovení občanského soudního řádu a řádu exekučního, zákona č. 120/2001 Sb.

Most 13. července 2022

Mgr. Jana Benešová v.r.
samosoudkyně