



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Natašou Reichlovou v právní věci žalobkyně: **Dagmar I.**, nar. xxx, xxx, xxx, xxx, právně zast.: JUDr. Jaromírem Štůskem, LL.M., advokátem, Na Výsluní 1234, Neratovice, PSČ 277 11, proti žalovanému: **Společenství vlastníků objektu bydlení v ul. xxx**, IČ xxx, xxx, xxx, xxx, právně zast.: Mgr. Jakubem Kotrbou, advokátem, Těšnov 1059/1, Praha 1, PSČ 110 00, **o vydání podkladů týkajících se hospodaření SVJ**

**t a k t o :**

- I. Žalovaný je povinen žalobkyni umožnit nahlédnout do pokladů a umožnit jí na její vlastní náklady pořízení kopií všech faktur týkajících se fondu oprav žalovaného za rok 2012, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Žaloba s návrhem, že žalovaný je povinen žalobkyni umožnit nahlédnout do podkladů týkajících se jeho činnosti za rok 2012 až 2013 a umožnit jí na její vlastní náklady pořízení kopií všech faktur týkajících se provozního fondu žalovaného za rok 2012 a 2013 a zápisu ze shromáždění žalovaného ze dne 29.05.2013 vč. prezenční listiny, se zamítá.**
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému k rukám jeho právního zástupce náklady řízení v celkové výši 13.068,- Kč, a to tří dnů od právní moci rozsudku.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobou, došlou původně Obvodnímu soudu pro Prahu 5 dne 01.12.2014, se žalobkyně domáhá po žalovaném vydání podkladů týkajících se hospodaření SVJ.

Žalobkyně byla vlastníkem jednotky v domě na adrese xxx, č.p. xxx, xxx, a tedy v souladu s čl. VI. Stanov Společenství vlastníků objektu bydlení v ul. xxx č.p. xxx i členkou žalovaného SVJ.

Podle čl. VII. odst. 1 písm. e), f) stanov žalovaného má člen společenství právo obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

Žalobkyně opakovaně žádala, počínaje měsícem lednem 2014, žalovaného o vydání kopií podkladů týkající se hospodaření společenství za účelem provedení paralelního auditu, avšak žalovaný do dnešního dne předmětné podklady žalobkyni nezpřístupnil a nesplnil tím svoji povinnost dle stanov. Žalobkyně tudíž je nucena žádat vydání těchto podkladů soudní cestou. Žalobkyně žádá vydání faktur týkajících se provozního fondu SVJ roku 2013, zápis ze shromáždění SVJ, kde byla odsouhlasena mimořádná platba ve výši 3.000,- Kč do fondu oprav roku 2013, spolu s prezenční listinou přítomných osob, faktur týkajících se provozního fondu roku 2012 a fondu oprav roku 2012. Zároveň navrhuje, aby jí byla přiznána náhrada nákladů právního zastoupení.

Vzhledem k tomu, že Obvodní soud pro Prahu 5 měl za to, že k projednání věci není věcně příslušný, předložil věc k posouzení Vrchnímu soudu v Praze, který následně usnesením sp.zn. Ncp 562/2015-28 ze dne 13.07.2015 rozhodl tak, že k projednání a rozhodnutí věci jsou dle ust. § 9 odst. 2 písm. l) o.s.ř. v prvním stupni příslušné krajské soudy. Spis byl následně dne 20.08.2015 postoupen Městskému soudu v Praze. V této souvislosti pak soud usnesením ze dne 02.09.2015 vyzval žalovaného, aby se k věci vyjádřil, ten tak učinil dne 27.10.2015, když především namítal, že žalobkyni ke dni 19.02.2014 prodejem bytové jednotky skončilo vlastnické právo k předmětnému bytu a zaniklo jí i členství ve společenství vlastníků. Žalobkyně jako člen společenství na členských schůzích výboru společenství ani v roce 2014, ani v roce předchozím žádné podklady týkající se hospodaření společenství nepožadovala. První požadavek na uvedené, tedy žádost o zaslání kopií podkladů týkajících se hospodaření společenství, byl zpracován až advokátem JUDr. Jaromírem Štůskem, když v té době již více jak 5 měsíců nebyla žalobkyně členkou společenství. Další požadavky žalobkyně, adresované společenství, byly rovněž až po dni 19.02.2014, když nebyla členkou společenství. Z toho důvodu proto společenství vlastníků nemohlo postupovat podle čl. VII. odst. 1 písm. e) a f) stanov společenství, nemohlo žalobkyni vyhovět a žalobkyni požadované dokumenty vydat.

K tomu pak zaujal dne 03.01.2016 stanovisko zástupce žalobkyně, když sdělil soudu, že je pravdou, že žalobkyně svůj byt prodala, ale požaduje vydání podkladů za dobu, kdy ještě byla členkou SVJ, a kdy bezesporu, má nárok na vydání podkladů týkajících se předmětného období, neboť za předmětné období plnila své členské povinnosti, hradila příspěvky a platby související s chodem SVJ.

Žalovaný následně pak své vyjádření doplnil ještě podáním doručeným zdejšímu soudu dne 13.07.2016, když znovu zopakoval, že ke dni 19.02.2014 zanikly žalobkyni veškeré její nároky vyplývající z členství ve společenství. Žalobkyně měla práva blíže vymezená, mj. i v článku VIII. odst. 1 stanov, avšak po celou dobu trvání jejího členství tato práva nikdy nevyužila. Svých práv se začala aktivně a dokonce soudní cestou domáhat teprve

poté, kdy její členství ve společenství zaniklo. Žalovaný se oprávněně domnívá, že jde o šikanózní jednání ze strany žalobkyně, neboť tato v okamžiku, kdy měla svá práva zachována a kdy jí tato svědčila, jich nikdy i přes aktivní jednání žalovaného nevyužila, i přes to, že příslušné dokumenty jí byly ze strany společenství přímo zasilány, přičemž se těchto i nadále domáhala, nehledě dále na to, že některé z nich jsou dokonce veřejně přístupné. O celém přístupu žalobkyně svědčí též to, že tato nejenže svých práv po celou dobu trvání jejího členství nevyužívala, nýbrž dokonce ani neplnila své povinnosti vyplývající z jejího členství, když např. společenství muselo vymáhat vůči žalobkyni pohledávku z titulu neuhrazených zálohových plateb za služby za rok 2012 a část roku 2013 ve výši 6.334,- Kč. V podrobnostech pak žalovaný odkazuje na to, jakým způsobem žalovaný poskytoval příslušnou součinnost žalobkyni, a to když jí zasílal vyúčtování za jednotlivé roky, s tím, že jí mj. sdělil, že paní K. má pouze na starosti účetnictví společnosti. Pokud jde o částku, která byla vznesena žalobkyní stran doplatku ve výši 3.000,- Kč, pak tento byl schválen na shromáždění SVJ konaném dne 29.05.2013, jehož se žalobkyně nezúčastnila, přičemž veškeré informace s tím spojené jsou však zveřejněny na webových stránkách společenství. Pokud se žalobkyně domáhá vydání zápisu ze schůze konané dne 29.05.2013, pak k tomuto zápisu má žalobkyně přístup dokonce ještě dnes, když o tomto byla již v listopadu 2013 informována. Žalovaný pak odkazuje na stránky SVJ, kde je možné předmětný zápis dohledat. Žalovaný dále uvádí, že ačkoliv již v listopadu 2013 nabídl žalobkyni, že se může zastavit u účetní firmy a příslušné faktury si prohlédnout, resp. na vlastní náklad ofotit, žalobkyně tuto možnost nevyužila, byť jí v té době svědčila veškerá práva, nikdo jí v těchto nebránil, ale naopak jí aktivně součinnost nabídl.

K jednotlivým požadovaným dokumentům, jejichž vydání se žalobkyně v rámci soudního řízení domáhá, žalovaný konstatuje, že tyto dokumenty buď žalobkyně již má, případně k nim má dokonce veřejný přístup, případně jí byl přístup k nim již dříve několikrát umožněn. Nemůže jít k tíži žalovaného, že žalobkyně svých práv nevyužívala. Žalovaný zdůrazňuje, že není jeho povinností aktivně předávat jakékoliv dokumenty vlastníkům jednotek. Žalobkyně měla právo na svůj náklad si pořídit kopie či výpisy z dokumentů, žalovaný jí dal výslovnou možnost dohodnout se na nahlížení s tím, že by si na svůj náklad pořídila případné kopie, avšak žalobkyně toto své právo nikdy bez zjevného důvodu nevyužila. Žalovaný má dále za to, že úprava, kdy člen má právo nahlížet do příslušných dokumentů a seznamovat se se správou budovy, je rozhodná po dobu, kdy je příslušná osoba členem společenství, tedy vlastníkem jednotky, nikoliv poté, kdy tuto jednotku prodá a nadále nemá ke společenství žádný vztah, když členství takovým okamžikem jí zaniklo. Dovolává se zde judikátu sp.zn. 22 Cdo 201/2016, kdy platí, že nabytím účinnosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově zanikají dosud nerealizovaná práva a povinnosti plynoucí ze spoluvlastnického vztahu, která jsou nahrazena právy nově vzniklými. Závěrem pak žalovaný uvádí, že z žádného předpisu nevyplývá povinnost aktivně předávat žalobkyni jakékoliv dokumenty, vyjma příslušných vyúčtování, kteréžto povinnosti již žalovaný vůči žalobkyni řádně a včas splnil. Ze všech těchto důvodů požaduje, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl. V průběhu jednání pak žalovaný své vyjádření ještě doplnil v tom smyslu, že pokud jde o požadované faktury týkající se roku 2012, pak tento požadavek nebyl vůči společenství ze strany žalobkyně vznesen nikdy a bylo tak učiněno až formou této žaloby.

V řízení byl zjištěn následující skutkový stav:

Dne 14.02.2014 byla uzavřena kupní smlouva mezi manželi Dagmar I. a P. I., jakožto prodávajícími, panem D. S. a L. S., jakožto kupujícími, když předmětem této kupní smlouvy je bytová jednotka č. xxx, umístěná v xxx. NP tomu č.p. xxx.

Z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, k.ú. xxx, č. LV xxx, soud zjistil, že došlo k převodu vlastnického práva na základě této kupní smlouvy s tím, že právní účinky zápisu nastaly ke dni 19.02.2014, když k tomuto datu byly v katastru nemovitostí zapsáni S. D. a S. L.

Ze stanov Společenství vlastníků objektu bydlení v ulici xxx č.p. xxx soud zjistil, že se jedná o stanovy, které byly přijaty dne 28.06.2001, když tuto skutečnost zástupce strany žalované učinil nespornou.

Dne 28.07.2014 adresuje právní zástupce žalobkyně, JUDr. Štůsek, Společenství vlastníků objektu bydlení v ulici xxx č.p. xxx přepis, kdy žádá o zaslání kopií podkladů, týkajících se hospodaření společenství, a to podkladů týkajících se hospodaření SVJ za rok 2013, popř. umožnění nahlédnout do těchto podkladů a pořízení kopií.

Dne 21.08.2014 adresuje JUDr. Štůstek e-mail paní K., když se na tuto obrací v zastoupení Dagmar I. ve věci zpřístupnění dokladů o hospodaření SVJ xxx za rok 2013, s tím, že zdůrazňuje, že výbor společenství vlastníků sdělil právnímu zástupci dne 21.07.2014, že shora uvedený požadavek je možný u paní K. realizovat. Žádá pak o zpřístupnění veškerých podkladů hospodaření SVJ xxx v roce 2013, a to nejpozději do 30.08.2014.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl xxx, vložka xxx, soud zjistil, že se týká Společenství vlastníků objektu bydlení v ulici xxx č.p. xxx, když z uvedeného výpisu mj. vyplývá, že předsedou výboru je pan Jan M.

Z e-mailu od Dany K., datovaného dne 27.05.2013, adresovaného na adresu xxx@gmail.com, soud zjistil, že v příloze je zasíláno vyúčtování za rok 2012, včetně rozpisu od I. RTM. Do vyúčtování je zahrnuta i mimořádná záloha na opravu kanalizace ve výši 2.000,- Kč. Z vyúčtování zálohových plateb za rok 2012 soud zjistil, že se jedná o vyúčtování adresované paní I. Dagmar, když obsahuje rovněž přílohu.

Z e-mailu datovaného dne 31.05.2013, od Dany K., adresovaného na adresu xxx@gmail.com (žalobkyně v průběhu jednání potvrdila, že se jedná o její e-mailovou adresu), soud zjistil, že v příloze je zasíláno opravené vyúčtování za rok 2014, a dále na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 29.05.2013 se zde uvádí, že částka za havárii kanalizace byla zvýšena na 3.000,- Kč.

Z e-mailu od Dagmar K., datovaného dne 07.08.2013, adresovaného na e-mailovou adresu žalobkyně, soud zjistil, že se zde upozorňuje, že do 31.07.2013 nezaplatila mimořádnou zálohu za havárii kanalizace ve výši 3.000,- Kč, když zaplatila pouze částku 2.000,- Kč a nedoplatek tak činí částku 1.000,- Kč.

Z e-mailu od P. I., adresovaného dne 07.11.2013 paní K. (podepsána je paní I.) soud zjistil, že byla snaha o kontakt a domluvení schůzky, ale to se nezdařilo. Dále zde paní I. uvádí, že dluh uhradí, ale ráda by viděla několik dokumentů, vzhledem k tomu, že na opravu kanalizace nestačil normální fond oprav domu, relativně po rekonstrukci, nemluvě o provozním fondu, kdy není jasné, kdo co má provozovat za jejich peníze. Dále žádá o fakturu

firmy, která má co do činění s opravou, a zápis ze schůze, kde bylo toto zvýšení odsouhlaseno.

Z e-mailu od Zdeňky H., místopředsedkyně společenství vlastníků jednotek, datovaného dne 19.11.2013 a adresovaného žalobkyni soud zjistil, že se zde uvádí, že Ing. K. je účetní firmy, která pro společenství dělá účetnictví. Tato osoba informovala paní H. o e-mailu ze dne 07.11.2013 s tím, že se zde zdůrazňuje, že paní I. je jediný vlastník ze společenství, který má vůči společenství dluh a tento stále narůstá. K mimořádné záloze se zde na vysvětlenou uvádí, že tato byla odsouhlasena vrcholným orgánem společenství, tedy shromážděním vlastníků, ve výši 3.000,- Kč, na schůzi konané dne 29.05.2013, když výbor navrhoval částku pouze 2.000,- Kč, ale vlastníci na svém shromáždění požadovali a odsouhlasili bez výhrad zvýšení na 3.000,- Kč. Byla vybrána firma xxx. Dále se v tomto e-mailu uvádí, že jsou k nahlédnutí všechny zápisy společenství a výboru, když všem vlastníkům jsou rozesílány zápisy e-mailem, tedy těm, kteří mají e-mailovou adresu. Dále se zde uvádí, že pokud má paní I. zájem o dění ve společnosti, pak jí pisatelka doporučuje prostudovat došlé zápisy a hlavně webové stránky, v rozpisu ročního vyúčtování pak jsou placené položky provozního fondu a fondu oprav, když jednotlivé faktury je možné si prohlédnout po domluvě s účetní firmou a na vlastní náklady si je případně ofotit.

Ze zápisu ze shromáždění vlastníků objektu xxx, datovaného dne 29.05.2013, soud zjistil, že se zde především konstatuje, že účetní Ing. K. informovala o účetnictví a účetní závěrce, když účetní závěrka za rok 2012 byla odsouhlasena nadpoloviční většinou vlastníků. Dále pak navázala paní H., která informovala o dlužnících, předseda výboru shrnul krátce činnost výboru a následně informoval o havárii odpadního potrubí, když odhad nákladů na odstranění závad a zpevnění povrchu parkoviště v propadlém místě se odhaduje v rozmezí 200 tis. až 300 tis. Kč. Výbor navrhuje mimořádný vklad na tuto nezbytnou opravu ve výši 2.000,- Kč na každou bytovou jednotku. Na žádost vlastníků byla tato částka zvýšena na 3.000,- Kč, když o tom proběhlo hlasování, pro bylo 37 vlastníků, proti 0, zdržel se 1. Zároveň pak byla k tomuto zápisu soudu předložena i prezenční listina ze shromáždění vlastníků jednotek.

Z e-mailu datovaného dne 16.05.2014, od Dany K., adresovaného žalobkyni, soud zjistil, že se jedná o zaslání vyúčtování za rok 2013, včetně rozpisu.

Z e-mailu datovaného dne 31.07.2014, od Zdeňky H., adresovaného právnímu zástupci žalobkyně, soud zjistil, že je v příloze zasílána odpověď na dopis ze dne 28.07.2014, když se zde mj. uvádí, že výbor společenství vlastníků objektu bydlení pravidelně zveřejňuje výsledky své činnosti a veškeré faktury jsou k dispozici v jejich firmě xxx, se sídlem xxx, xxx, když se stačí telefonicky domluvit na schůzce a je možné si veškeré hospodaření prohlédnout nebo za úhradu okopírovat. Dále se zde uvádí, že paní I. žádnou tuto možnost nevyužila, když ani jednou nenavštívila shromáždění vlastníků.

Z e-mailu od Dany K., datovaného dne 08.09.2014, adresovaného JUDr. Štůskovi, soud zjistil, že se zde uvádí, že se souhlasem výboru společenství jsou mu zasílány doklady, které se týkají fondu oprav a jeho čerpání v roce 2013. V této souvislosti se pak ve věci vyjádřil právní zástupce žalobkyně, že faktury týkající se fondu oprav za rok 2013 skutečně dostali, neobdrželi však faktury týkající se provozního fondu.

Z e-mailu datovaného dne 21.08.2014, od JUDr. Štůska, adresovaného paní K., soud zjistil, že jeho předmětem je zpřístupnění kopií podkladů SVJ xxx č.p. xxx, s tím, že se zde

konstatuje, že výbor společenství vlastníků dne 31.07.2014 dopisem sdělil, že uvedený požadavek je možné realizovat, s tím, že pisatel žádá o zpřístupnění veškerých podkladů o hospodaření SVJ v roce 2013 a o možnost si pořídit kopie a opisy, a to nejpozději do 30.08.2014.

V průběhu jednání, které se konalo u zdejšího soudu dne 29.09.2016, strany sporu nevyloučili, že by zde byl ještě prostor pro uzavření smíru, s tím, že žalovaný by byl ochoten nechat nahlédnout do určitých podkladů žalobkyni, pokud to bude v určitém soudem stanoveném termínu. Na to pak zástupce žalobkyně reagoval tak, že jeho klientka je mimo republiku, když tento termín s ní musí vyjednat tak, aby tento byl případně vtělen do soudem schváleného smíru. Z toho důvodu pak bylo jednání odročeno.

V průběhu jednání, které se konalo u zdejšího soudu dne 03.11.2014 soud zkonstatoval, že žádný z účastníků soudu návrh na uzavření smíru nezaslal, s tím, že pak zástupce žalobkyně soudu sdělil, že zde byly pokusy sjednat nějaké smírné řešení, nicméně toto ztroskotalo na dohodě o nákladech řízení.

V této souvislosti proto soud pokračoval v řízení, když především rozhodl o návrhu právního zástupce žalobkyně, který byl soudu doručen dne 13.08.2014, ve kterém navrhoval změnu žalobního petitu. Soud tedy připustil změnu žalobního petitu v tom směru, že žalovaný je povinen žalobkyni umožnit nahlédnout do podkladů týkajících se jeho činnosti za rok 2012 a 2013 a umožnit jí na její vlastní náklady pořízení kopií všech faktur týkajících se provozního fondu žalovaného za rok 2012 a 2013, všech faktur týkajících se fondu oprav žalovaného za rok 2012, zápisu ze shromáždění žalovaného ze dne 29.05.2013 vč. prezenční listiny, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

V řízení bylo dále zjištěno:

Z e-mailu od Dany K. ze dne 13.02.2014, adresovaného Zdence H., soud zjistil, že zde paní K. informuje o návštěvě paní I., která si chtěla ofotit všechny faktury týkající čerpání z fondu oprav za rok 2013. Paní K. jí v této souvislosti sdělila, že to bude připraveno do konce února, ale že je třeba kopie zaplatit, s tím, že na to reagovala paní I., že si pro doklady pošle kamarádku advokátku.

Z e-mailu od Dany K., adresovaného žalobkyni dne 15.04.2014 soud zjistil, že paní K. sděluje žalobkyni, že na pokyn výboru SVJ dostane kopie podkladů, které si zaplatí, a to s vyúčtováním služeb za rok 2013. Dále zde uvádí, že podrobná informace o průběhu revize kanalizace je na stránkách SVJ: xxx.

Z podrobné webové stránky společenství, označené jako zápisy ze schůze a jednání, soud zjistil, že je zde mj. označen i zápis ze schůze konané dne 29.05.2013.

Z vyúčtování zálohových plateb za rok 2014, adresovaného paní Dagmar I., soud zjistil, že je zde v textu označeno křížkem: provozní záloha 1-12 - částka 118.889,88 Kč a dále DZ – fond oprav 1-12 – částka 428.601,60 Kč.

Z e-mailu adresovaného od paní I. dne 24.09.2014 paní K. soud zjistil, že se zde uvádí, že prostřednictvím svého advokáta dostala 9 faktur od č. 18/13 do 103/13 za rok 2013, žádá však taktéž o podklady k vyúčtování provozního fondu a ty zatím neobdržela. Dále pak žalobkyně požaduje podklady pro vyúčtování fondu provozního a fondu oprav za rok 2012.

Žádné další návrhy na dokazování právní zástupce žalobkyně ani právní zástupce žalovaného, ani po poučení podle ust. § 119a odst. 1 o.s.ř., neměli. Dokazování tak bylo skončeno.

Po takto provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná pouze z části.

Soud si musel především vyjasnit tu skutečnost, zda s ohledem na to, že od 19.02.2014, kdy žalobkyně přestala být majitelkou předmětného bytu č. xxx, když tento prostřednictvím kupní smlouvy, datované dne 14.02.2014, prodala, lze na ní ještě nadále vztahovat ust. čl. VII. odst. 1 písm. e), f) stanov žalovaného, kde se tedy uvádí, že člen společenství má právo obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

Žalovaný nezpochybňoval stanovy ani existenci uvedeného článku ve stanovách, nicméně zpochybňoval tu skutečnost, že má za to, že tím žalobkyni již zaniklo členství ve SVJ, již nemá nadále právo se domáhat předložení uvedených dokumentů.

K tomuto soud zaujímá následující stanovisko. Soud má za to, že s ohledem na skutečnost, že žalobkyně se domáhala vydání podkladů pouze za období roku 2012, resp. roku 2013, kdy její členství ve SVJ dosud trvalo, pak takovýto návrh racionální jádro má. Je pravdou, že v době, kdy se žalobkyně domáhala těchto svých práv, již členkou společenství nebyla, tudíž nebyla splněna podmínka, která je uvedena v úvodní uvozovací větě čl. VII. odst. 1 písm. e), f) stanov žalovaného, ale jak již bylo řečeno shora, domáhala se pouze těch podkladů za období, kdy ještě členkou společenství byla. Soud dospěl k závěru, že toto právo lze žalobkyni v obecné rovině přiznat. Vycházel z teze, že žalobkyně si chce pouze zkontrolovat hospodaření SVJ za příslušné období, kdy členkou společenství ještě byla, když případně s ohledem na dobu, kdy byla podána tato žaloba, a období, se kterým se chce seznámit, by mohla případně nějaké nesrovnalosti, které jsou ve vyúčtování, které obdržela, uplatnit u soudu, když tento nárok by dosud promlčen nebyl.

Soud má za to, že pokud se žalovaný dovolával judikátu sp.zn. 22 Cdo 201/2006, toto na uvedený případ nedopadá, neboť se týká výhradně vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově.

Dále se tedy soud zabýval tím, zda žalobkyni vznikl nárok na předložení požadovaných dokumentů, s tím, že poté, co došlo k změně žalobního petitu, požadovala žalobkyně nahlédnutí do podkladů týkajících se činnosti SVJ za rok 2012 a 2013, kdy požadovala kopie všech faktur týkajících se provozního fondu žalovaného za rok 2012 a 2013 a dále pak všech faktur týkajících se fondu oprav žalovaného za rok 2012 a rovněž tak zápisu ze shromáždění žalovaného ze dne 29.05.2013 vč. prezenční listiny.

Soud tedy, pokud jde o prezenční listinu, resp. požadovaný zápis ze shromáždění žalovaného ze dne 29.05.2013, dospěl k závěru a má za prokázané, že uvedené zápisy se jednotlivým členům společenství vždy posílaly e-mailem, pokud tedy měli e-mailovou adresu, když v případě žalobkyně tomu tak bylo, což nepopřela, a dále pak, že uvedený zápis ze shromáždění SVJ je stále uvedený na webových stránkách společenství, je dostupný, když

toto si ověřil soud sám nahlédnutím na uvedené stránky společenství vlastníků jednotek. Tento požadavek žalobkyně proto soud shledal nedůvodným.

Žalobkyně dále pak požadovala faktury týkající se provozního fondu žalovaného za roky 2012 a 2013 a rovněž tak fondu oprav za rok 2012.

Soud, pokud jde o uvedené dva fondy, které žalobkyně v žalobním petitu označila, dospěl k závěru, že žalovaný jako takový má pouze fond oprav, když žádný provozní fond nevlastní. Toto má soud za prokázané z vyúčtování zálohových plateb za rok 2013, když z tohoto vyúčtování vyplývá, že provozní záloha činí částku 112.971,99 Kč, a to za měsíce 1-12, nemluví se zde však o žádném provozním fondu. V témže vyúčtování je poté zmínka o fondu oprav, který činí za období 1-12 roku 2013 částku 428.601,60 Kč. Již ze samotného gramatického výkladu je jasné, že se v prvním případě jedná o zálohu na provoz, nikoli o tzv. provozní fond. Existence provozního fondu nevyplývá pak ani z žádného ustanovení stanov společenství. Z toho důvodu proto soud nemohl vyhovět návrhu, aby společenství vlastníků jednotek předložilo žalobkyni faktury týkající se provozního fondu SVJ za roky 2012 a 2013.

Pokud jde o fond oprav, pak zde soud dospěl k závěru, že je na místě, pokud žalobkyně vyzve společenství vlastníků jednotek, aby jí toto poskytlo k nahlédnutí příslušné faktury a doklady týkající se fondu oprav, s tím, že ve smyslu stanov společenství pak má právo pořizovat si z těchto faktur opisy, výpisy či případné kopie. Soud v daném případě dospěl k závěru, že pokud jde o faktury týkající se fondu oprav za rok 2012, pak tyto faktury žalobkyni předloženy do konce řízení nebyly, s tím ovšem, že soud má prokázané z e-mailové korespondence od žalobkyně (srov. email datovaný dne 24.9.2014, adresovaný pí K.), že žalobkyně požadovala vydání těchto faktur přímo po paní K., která ovšem žádným způsobem společenství vlastníků nezastupuje, s tím, že soud nemá za prokázané, že by se žalobkyně v této věci obracela přímo na výbor společenství vlastníků jednotek. Soud tedy dospěl k závěru, že žalobkyně sice má právo nahlédnout do těchto dokladů, ale s ohledem na její postup se toto musí odrazit v rozhodnutí o nákladech řízení tohoto sporu.

Pokud jde o faktury týkající se fondu oprav za rok 2013, pak soud má prokázané z e-mailové korespondence, že tyto faktury byly žalobkyni zaslány, resp. byly zaslány jejímu právnímu zástupci, a to ještě před podáním žaloby. Skutečnost, že žalobkyně má k dispozici uvedené faktury týkající se fondu oprav za rok 2013, pak byla v průběhu řízení právním zástupcem žalobkyně potvrzena. Ostatně poté, co došlo ke změně žalobního petitu, žalobkyně se vydání těchto faktur týkajících se fondu oprav SVJ za rok 2013 už ani nedomáhala.

Pokud jde o náklady řízení, postupoval soud podle ust. § 141 odst. 3 o.s.ř., když žalovanému, resp. právnímu zástupci žalovaného, který měl ve věci sice úspěch jen částečný, přiznal plnou náhradu nákladů s ohledem na skutečnost, že jeho neúspěch s ohledem na rozsah žalobního petitu byl v poměrně nepatrné části.

Pokud jde o výrok I., kdy žalovanému bylo uloženo, aby umožnil žalobkyni nahlédnout do podkladů a pořízení kopií všech faktur týkajících se fondu oprav žalovaného za rok 2012, pak nahlédnutí do těchto podkladů se žalobkyně nedomáhala na společenství vlastníků jednotek, ale pouze u účetní, která poskytuje účetní služby společenství vlastníků jednotek, tudíž neobrátila se řádně se svým požadavkem na výbor společenství. Takovýto požadavek se poté nenacházel ani v dopisu právního zástupce žalobkyně, který byl datován dne 28.07.2014 a adresovaný společenství vlastníků (nebyla tedy ani splněna podmínka řádné výzvy k plnění dle § 142a o.s.ř.).



Právnímu zástupci žalovaného soud přiznal odměnu advokáta za 6 úkonů právní služby, za 1 úkon ve výši 1.500,- Kč dle ust. § 7 bod 4. vyhl. č. 177/1996 Sb., s tím, že tato odměna činí celkem 9.000,- Kč, dále pak 6 režijních paušálů, 1 po 300,- Kč, celkem 1.800,- Kč, a k tomu DPH ve výši 21 % v částce 2.268,- Kč, když celkem náhrada nákladů právního zastoupení činí částku 13.068,- Kč.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení, k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 3. listopadu 2016

JUDr. Nataša Reichlová v. r.  
samosoudce

Za správnost:  
Iveta Krejčová