



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudcem JUDr. Tomášem Štindlem ve věci

žalobců:

a) [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený obecným zmocněncem [redacted]  
bytem [redacted]

b) [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupená obecnou zmocněnkyní [redacted]  
bytem [redacted]

proti

žalovanému:

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. [redacted]  
[redacted], IČO 26468387  
sídlem [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Jaroslavem Tenkrátěm  
sídlem Havlíčkova 132, 266 01 Beroun

za účasti:

[redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený obecným zmocněncem [redacted]  
bytem [redacted]  
jako vedlejší účastník na straně žalobců

o uložení povinnosti Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. [redacted]  
[redacted] předložit peněžní deníky za roky 2000-2004, hlavní knihu za roky 2005-2009  
a účetní závěrky za roky 2005-2009, *in eventum* o uložení povinnosti provést opatření  
k obnovení průkaznosti účetnictví

takto:

- I. Žaloba s požadavkem, aby žalovaný byl povinen předložit žalobcům a vedlejšímu účastníkovi na straně žalobců peněžní deníky za roky 2000 – 2004, se zamítá.
- II. Žaloba s požadavkem, aby žalovaný byl povinen předložit žalobcům a vedlejšímu účastníkovi na straně žalobců hlavní knihu žalovaného za roky 2005 – 2009, se zamítá.
- III. Žalovaný je povinen předložit žalobcům a vedlejšímu účastníkovi na straně žalobců v sídle žalovaného účetní závěrky žalovaného za roky 2005 – 2009 do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Eventuální požadavek žalobců, aby pro případ, že žalovaný nevlastní peněžní deník za roky 2000 – 2004, hlavní knihu za roky 2005 – 2009 a účetní závěrky za roky 2005 – 2009, aby žalovanému byla uložena povinnost provést opatření k obnovení průkaznosti účetnictví, se zamítá.
- V. Žalobci a vedlejší účastník na straně žalobců jsou povinni společně a nerozdílně nahradit žalovanému náklady řízení ve výši [REDAKCE] Kč k rukám zástupce žalovaného JUDr. Jaroslava Tenkrát do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou podanou u Okresního soud v Berouně dne 15. 12. 2014 domáhali, aby byla žalovanému uložena povinnost předložit žalobcům účetnictví žalovaného za období od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2009, in eventum povinnost dle § 35 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „zákon o účetnictví“), provést opatření k obnovení průkaznosti účetnictví. Žalobci tvrdili, že jsou vlastníky jednotek č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] v domě [REDAKCE] a členy žalovaného jakožto Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. [REDAKCE] v ulici [REDAKCE]. Poukazovali na to, že dle čl. 14 bodu 1 písm. f) stanov žalovaného má člen společenství vlastníků jednotek právo nahlížet do účetních knih a dokladů a pořizovat na svůj náklad kopii, opis či výpis z těchto podkladů, a poukazovali také na ustanovení § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Žalobci tvrdili, že ve vztahu k období let 2000 až 2009 jim bylo umožněno nahlédnout jen do bankovních výpisů, přijatých faktur, zjednodušených daňových dokladů a rozvah žalovaného k 31. 12. 2006, 31. 12. 2007, 31. 12. 2008, 31. 12. 2009 a výkazu zisků a ztrát za období 1. 1. - 31. 12. 2006, 1. 1. - 31. 12. 2007, 1. 1. - 31. 12. 2008 a 1. 1. - 31. 12. 2009. Uváděli, že opakovaně žádali o předložení kompletního účetnictví za roky 2000-2009 a eventuálně o provedení opatření k obnovení jeho průkaznosti, avšak bez jakékoli reakce členů výboru žalovaného. Předložené rozvahy a výkazy zisků a ztrát dle názoru žalobců nesplňovaly náležitosti dle zákona o účetnictví a nebyly řádné (z důvodu neúplnosti a obsahových nesrovnalostí).
2. Žalovaný považoval žalobu za nedůvodnou a šikanózní. V letech 2000-2009 vedla pro žalovaného účetnictví firma RINT Beroun spol. s r.o., v letech 2010-2013 účetnictví vedl sám žalovaný a od roku 2014 vede účetnictví na základě smlouvy OSBD Beroun. Po ukončení spolupráce s RINT Beroun nebyly zřejmě předány všechny doklady, avšak jednání s touto společností o předání zbytku účetnictví bylo neúspěšné. Všechno, co měl žalovaný k dispozici, žalobcům předložil, zmocněnkyně žalobkyně b) měla dokonce doklady zapůjčené doma. Kompletní rekonstrukce účetnictví již není možná vzhledem ke skartačním lhůtám. Žaloba mimoto šla minimálně v eventuálním petitu návrhu nad rámec pravomoci soudu. Žalovaný upozornil též na to, že žalobci dlužili na zálohách od roku 2011 částku [REDAKCE] Kč, u Okresního soudu v Berouně byla podána žaloba o zaplacení dlužné částky a nyní projednávanou žalobou žalobci sledovali oddálení svých povinností. Žalobcům byla opakovaně předložena veškerá vyúčtování za období let 2000 až 2013 a za celou dobu až do roku 2012, respektive roku 2013, nebyly ze strany žalobců vznášeny žádné připomínky ani reklamace na vyúčtování; stalo se tak až poté, co žalovaný začal vymáhat dluhy po žalobcích.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

3. Zdejší soud ve věci nejprve rozhodl rozsudkem ze dne 24. 4. 2015, č. j. 18 C 169/2014-59, tak, že zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali po žalovaném uložení povinnosti předložit účetnictví za období od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2009, a uložil žalobcům povinnosti nahradit žalovanému náklady řízení ve výši █████ Kč. K odvolání žalobců však Krajský soud v Praze citovaný rozsudek zrušil a věc vrátil zdejšímu soudu k dalšímu řízení, a to usnesením ze dne 24. 1. 2018, č. j. 21 Co 320/2017-141. Své rozhodnutí odůvodnil krajský soud tím, že nebylo rozhodnuto o eventuálním petitu, jakož i tím, že projednávaná žaloba byla neurčitá, neboť z ní nebylo zřejmé, co přesně z účetnictví žalobci požadovali předložit. Krajský soud proto svým rozhodnutím zavázal zdejší soud, aby po odstranění vad žaloby věc znovu projednal a rozhodl jak o primárním petitu, tak i v případě jeho zamítnutí o petitu eventuálním, a aby při svém rozhodování vzal v úvahu i § 31 zákona o účetnictví.
4. V dalším řízení žalobci doplnili svou žalobu ve dnech 4. 6. 2018 a 15. 4. 2019, přičemž konkretizovali, že žalovanému má být uložena povinnost předložit žalobcům peněžní deník žalovaného za roky 2000-2004, hlavní knihu žalovaného za roky 2005-2009 a účetní závěrky žalovaného za roky 2005-2009, a pro případ, že žalovaný výše uvedené účetní záznamy nevlastní, povinnost dle § 35 odst. 6 zákona o účetnictví tyto účetní záznamy vypracovat. Žalobci nad rámec původní žaloby doplnili, že povinnost žalovaného uschovávat účetní záznamy plynula z § 31 zákona o účetnictví. Za rozhodné považovali, že tato povinnost trvala v den podání žaloby, což odůvodňovali s odkazem na § 154 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“) a související judikaturu, tím, že u deklaratorních rozsudků je rozhodující právní stav v době, kdy práva a povinnosti vznikla, změnila se nebo zanikla. Délka trvání soudního řízení nemůže jít žalobcům k tíži, neboť pak by se ustanovení § 1179 o. z. stalo iluzorním. Lhůta pro uschování účetních dokladů se nadto prodlužuje dle § 32 odst. 1 zákona o účetnictví, k čemuž žalobci uvedli, že výbor žalovaného dosud nepředložil shromáždění žalovaného ke schválení účetní závěrky za roky 2005-2009. Povinnost uschovávat dosud požadované účetní záznamy pak dle žalobců plynula též z § 32 odst. 3 zákona o účetnictví, neboť žalobci dle svého tvrzení dosud neobdrželi vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu. Žalobci měli též za to, že z důvodu neprůkaznosti účetnictví žalovaného od 1. 1. 2010 dodnes, je třeba rekonstruovat účetnictví za období let 2000-2009. Konečně také tvrdili, že žalovaný je povinen uschovávat účetní záznamy pro účely občanského soudního řízení, konkrétně pro řízení sp. zn. 49 Cm 357/2015 vedené u Krajského soudu v Praze, případně je povinen je rekonstruovat, aby prokázal, že má vůči žalobcům jím tvrzenou pohledávku. Ve svých dalších vyjádřeních žalobci argumentovali také tím, že žalovaný nedisponuje řádnými účetními závěrkami za roky 2005-2009 vyhotovenými v souladu se zákonem o účetnictví, zpochybňovali tvrzení žalovaného, že zmocněnec žalobce a) byl v letech 2002-2013 členem výboru žalovaného, a uváděli, že ve skutečnosti mají vůči žalovanému přeplatky a nikoli nedoplatky, a proto nyní nehradí zálohy předepisované žalovaným. Žalobci taktéž polemizovali s názorem žalovaného ohledně jejich údajného zneužívajícího jednání či jednání odporujícího dobrým mravům.
5. Žalovaný v reakci na doplnění žaloby uvedl, že zdejší soud nemá pravomoc rozhodovat o eventuálním petitu, neboť zákon o účetnictví je veřejnoprávním předpisem a žalobcům nesvědčí právo domáhat se splnění povinnosti dle § 35 odst. 6 zákona o účetnictví. Vyjádřil také přesvědčení, že s ohledem na § 31 zákona o účetnictví již nemá povinnost požadované doklady uschovávat, natož je předkládat žalobcům. Podání žaloby přitom nemá samo o sobě vliv na běh zákonných lhůt k uschování účetních záznamů. Navíc je teprve od doplnění žaloby v roce 2018 patrný předmět sporu a to, jakých záznamů se žalobci vlastně domáhají. Žalovaný nicméně konstatoval, že je připraven předložit žalobcům ty účetní doklady, které skutečně má v dispozici, jimiž jsou prvotní doklady, faktury a bankovní výpisy z let 2001-2009, vyúčtování tepla a vody od společnosti ISTA, informace SIPO do roku 2005, závěrky z let 2005-2009 a přehled dlouhodobých záloh do roku 2003. Žalovaný poukazoval též na to, že žalobce a) byl členem výboru žalovaného v letech 2001 až 2002 a jeho zmocněnec v letech 2002 až 2013, a tedy oba měli přístup k veškerým podkladům a odpovídali za vyúčtování. K ustanovení § 32 odst. 1 zákona o účetnictví žalovaný uvedl, že z něj neplyne prodloužení lhůt pro uschování podkladů v případě, že účetní závěrka nebyla předložena

příslušnému orgánu ke schválení. V hrubém rozporu s dobrými mravy bylo dle názoru žalovaného to, že žalobci s cílem neplatit a žít na úkor jiných vedou celou řadu soudních sporů a zneužívají formální nedostatky, jakož i to, že žalobci podali žalobu až dlouho po uplynutí jednotlivých účetních období a že se domáhali předložení účetnictví, přestože žalobce a) nebo jeho zmocněnec byli v rozhodné době členy výboru žalovaného. Při jednání před soudem dne 10. 7. 2019 žalovaný upozornil na běh promlčecích lhůt dle § 31 zákona o účetnictví, přičemž poukázal na to, že většina žalobou uplatněných nároků je již promlčena. Žaloba podle něj byla upřesněna až v roce 2018, tedy v době, kdy již uplynuly promlčecí lhůty a kdy žalovaný nebyl s ohledem na skartační lhůty povinen uschovávat listiny o účetnictví.

6. Vedlejší účastník se připojil ke stanovisku žalobců.
7. Účastníci učinili při jednání před soudem dne 22. 7. 2020 nesporným, že se žalobci domáhají předložení jiných listin než těch, které jim doposud byly ze strany žalovaného předloženy. Soud proto vzal tuto skutečnost za své skutkové zjištění ve smyslu § 120 odst. 3 o. s. ř.
8. Soud ve věci provedl tyto důkazy:

Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 15. 12. 2014, z něhož zjistil, že žalobci měli ve společném jmění manželů podíl na stavbě č. p. ■■■■ umístěné na pozemku p. č. st. ■■■■ v katastrálním území ■■■■, v níž byly vymezeny jednotky č. ■■■■ až č. ■■■■

Přípis ze dne 24. 7. 2013, který žalobci adresovali (toho času) předsedovi žalovaného a v němž mimo jiné žádali o předložení kompletního účetnictví žalovaného za roky 2000 až 2013 a dále o to, aby v případě, že od společnosti RINT Beroun nebude převzato účetnictví, byla uplatněna náhrada škody po předešlém výboru a provedena kompletní rekonstrukce účetnictví za dané období.

Předžalobní výzvu ze dne 5. 12. 2014, kterou žalovanému za žalobce poslala zmocněnkyně žalobkyně b) a v níž žádala o předložení účetnictví za období od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2009, eventuálně o splnění povinnosti žalovaného dle § 35 odst. 6 zákona o účetnictví.

Přípis – odpověď na předžalobní výzvu – ze dne 14. 12. 2014, adresovaným zmocněnkyní žalobkyně b), v němž žalovaný, resp. jeho výbor uvedl, že zmocněnkyně měla všechny dostupné doklady z období let 2000-2009 k dispozici a provedla jejich kontrolu a že v držení žalovaného je poměrně velké množství dokumentace od roku 2000. Žalovaný též upozorňoval na skartační lhůty a na uskutečněné, avšak neúspěšné pokusy o převzetí zbytku účetnictví od společnosti RINT Beroun. V neposlední řadě žalovaný uvedl, že se pokusil doplnit účetnictví roku 2009 o chybějící součásti s tím, že termín vyhotovení stanovil na konec února 2015; pokud rekonstrukce bude úspěšná, předloží výsledek vlastníkům.

Předávací protokoly ze dnů 8. 12. 2009 a 8. 4. 2010, ze kterých soud zjistil, že společnost RINT Beroun spol. s r. o. předala žalovanému faktury za roky 1998-2009, vyúčtování SIPO za období 12/1998-10/2005, vyúčtování Ista Česká republika s.r.o. za roky 2002-2009, pokladnu za roky 2002, 2004 a 2005-2009, některé smlouvy se Středočeskou plynárenskou, o dodávce elektřiny a o pojištění, dokumenty o revizi plynu za rok 2006 a o revizi elektra za rok 2002, dokumenty o hromosvodech z roku 2001, protokoly vyúčtování za rok 2009 pro všechny vlastníky jednotek a sestavu výplatnice-výčetka-pohledávky vyúčtování za rok 2009.

Sdělení Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2013, ze kterého se podává, že členství zmocněnce žalobce a) ve výboru žalovaného trvalo dle doložených listin od 22. 5. 2002 do 23. 6. 2002. V tomtéž sdělení městský soud upozornil na to, že datum zápisu a výmazu člena výboru z rejstříku nelze považovat za datum vzniku a zániku funkce.

Úplný výpis z rejstříku společenství vlastníku jednotek ze dne 10. 7. 2019, z něhož soud zjistil, že žalobce a) byl zapsán jako člen výboru žalovaného dne 27. 7. 2001 a vymazán dne 24. 8. 2002, zatímco zmocněnec žalobce a) byl zapsán jako člen výboru žalovaného dne 24. 8. 2002 a vymazán dne 26. 4. 2013.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

Spis Krajského soudu v Praze sp. zn. 49 Cm 357/2015, z něhož soud zjistil, že žalovaný (tj. Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. ██████████) v daném soudním řízení, zahájeném dne 31. 3. 2015, navrhl, aby soud uložil žalobcům povinnost zaplatit mu částku ██████████ Kč s příslušenstvím z titulu nezaplacených příspěvků do fondu oprav za období po 1. 5. 2012 a nezaplacené ceny za služby a plnění splatné po 30. 5. 2012 a nezaplacené zálohy za služby a plnění splatné 20. 12. 2014. Součástí předmětného spisu je též usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 21. 11. 2016, č. j. 49 Cm 357/2015-341, z něhož zdejší soud zjistil, že řízení sp. zn. 49 Cm 357/2015 bylo a dosud je přerušeno do pravomocného skončení řízení vedeného u téhož krajského soudu pod sp. zn. 56 Cm 379/2015.

Přípis žalovaného ze dne 6. 8. 2019, jímž žalovaný sdělil žalobcům, že u nich ve svém účetnictví eviduje ke dni 30. 6. 2019 dluh z vyúčtování a předepsaných záloh, a to ve vztahu k bytu částku ██████████ Kč a ke garáži částku ██████████ Kč.

9. Naproti tomu soud zamítl návrhy žalobců a vedlejšího účastníka na provedení důkazů kopií policejního protokolu, slyšením znalkyně, která vystupovala v trestním řízení, svědeckou výpovědí zmocněnkyně žalobkyně b), znaleckým přezkoumáním stavu účetnictví žalovaného, znaleckým posudkem ohledně průkaznosti účetnictví žalovaného, výsledkem obou zmocněnců žalobců, jakož i dalšími důkazy uplatněnými v podáních žalobců ze dnů 17. 2. 2020 a 4. 3. 2020, neboť je měl zčásti za nadbytečné a zčásti za nepodstatné pro toto soudní řízení. Soud pokládal skutkový stav za dostatečně zjištěný na základě shora uvedených důkazů a nepovažoval za nutné zjišťovat, zda bylo účetnictví žalovaného za období let 2000-2009 jako celek úplné, správné a průkazné, neboť konkrétní obsah účetních záznamů žalovaného nebyl a nemohl být předmětem tohoto soudního řízení, v němž se žalobci domáhali předložení účetnictví dle § 1179 o. z. Za relevantní pro toto soudní řízení pak soud nepovažoval to, zda a v jaké konkrétní výši mají žalobci dluhy vůči žalovanému.
10. Z takto provedených důkazů má soud za prokázány následující skutkový stav:  
 Žalobci jsou vlastníky jednotek v domě č. p. ██████████ v katastrálním území ██████████ a v letech 2013 a 2014 se po žalovaném domáhali, aby jim předložil své účetnictví, přičemž požadovali nejprve účetnictví za roky 2000 až 2013 a posléze za období od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2009 s tím, že případně požadovali provedení rekonstrukce účetnictví žalovaného. Soud dále vzal za prokázané, že žalovaný kompletním účetnictvím za naposledy uvedené období nedisponoval a že žalobce a) byl v letech 2001-2002 členem výboru žalovaného, zatímco zmocněnec žalobce a) jím byl od 22. 5. 2002 do 23. 6. 2002. V neposlední řadě má soud za prokázané, že žalovaný eviduje za žalobci pohledávku z titulu nezaplacených příspěvků do fondu oprav a nezaplacených cen a záloh za služby a plnění, kterou uplatnil v řízení před Krajským soudem v Praze ve vztahu k plněním splatným po 1. 5. 2012.
11. Podle § 609 věty první o. z., nebylo-li právo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Podle § 610 odst. 1 o. z. soud k promlčení přihlédne, jen namítne-li dlužník, že je právo promlčeno. Podle § 611 o. z. se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Jiná práva se promlčují, pokud to zákon stanoví.
12. Podle § 619 odst. 1 o. z., jedná-li se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé. Podle § 628 o. z. u práva, které musí být uplatněno nejprve u příslušné osoby, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy u ní bylo právo takto uplatněno.
13. Podle § 629 odst. 1 o. z. promlčecí lhůta trvá tři roky. Podle § 629 odst. 2 o. z. se majetkové právo promlčí nejpozději uplynutím deseti let ode dne, kdy dospělo, ledaže zákon zvláště stanoví jinou promlčecí lhůtu.
14. Podle § 1179 o. z. má vlastník jednotky právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.

15. Podle § 31 odst. 1 zákona o účetnictví jsou účetní jednotky povinny uschovávat účetní záznamy pro účely vedení účetnictví po dobu stanovenou v odstavci 2 nebo 3. Nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro nakládání s nimi zvláštní právní předpisy.
16. Podle § 31 odst. 2 zákona o účetnictví se účetní záznamy se uschovávají, pokud v § 32 není stanoveno jinak,
  - a) účetní závěrka a výroční zpráva po dobu 10 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají,
  - b) účetní doklady, účetní knihy, odpisové plány, inventurní soupisy, účtový rozvrh, přehledy po dobu 5 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají,
  - c) účetní záznamy, kterými účetní jednotky dokládají vedení účetnictví (§ 33), po dobu 5 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.
17. Podle § 32 odst. 1 zákona o účetnictví, použijí-li účetní jednotky účetní záznamy i pro jiný účel než uvedený v § 31 odst. 1, a to zejména pro účely trestního řízení, opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, správního řízení, občanského soudního řízení, daňového řízení, výběru archiválií ve skartačním řízení nebo mimo něj, nebo pro účely sociálního zabezpečení, veřejného zdravotního pojištění anebo pro účely ochrany autorských práv, postupují po uplynutí dob úschovy uvedených v § 31 odst. 2 dále tak, aby byly zajištěny požadavky vyplývající z jejich použití pro uvedené účely; v případě, kdy účetní jednotky použijí účetní záznamy k těmto účelům, platí všechna ustanovení tohoto zákona týkající se účetních záznamů obdobně.
18. Podle § 32 odst. 3 zákona o účetnictví, pokud záruční lhůta nebo reklamační řízení je delší než lhůta podle § 31 odst. 2, uschovává účetní jednotka doklady a jiné účetní záznamy po dobu, po kterou tato lhůta běží nebo toto řízení trvá; pokud se účetní záznam vztahuje k nezaplacené pohledávce či nesplněnému závazku ve lhůtě podle § 31 odst. 2, uschovává účetní jednotka tento účetní záznam do konce prvního účetního období následujícího po účetním období, v němž došlo k zaplacení pohledávky nebo ke splnění závazku.
19. Soud hodnotil všechny v řízení provedené důkazy v souladu s ustanovením § 132 o.s.ř. a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná pouze co do požadavku na předložení účetních závěrek za roky 2005-2009, a ve zbývajících, převažujících částí je nedůvodná, a to z následujících důvodů:
20. Soud se nejprve zabýval vznesenou námitkou promlčení, přičemž shledal, že není důvodná. Soud považuje právo na nahlížení do účetní dokumentace společenství bytových jednotek a na seznámení se s ní za právo majetkové, které podléhá promlčení, neboť se jedná o právo, jež je součástí práva spravovat a užívat jednotku v bytovém domě. Že se jedná o právo majetkové, je patrné též ze systematiky o. z., neboť ustanovení § 1179 o. z. je zařazeno do částí třetí o. z. s názvem absolutní majetková práva. Právo plynoucí z § 1179 o. z. nebylo výslovně zakotveno v právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, a jako takové jej tedy žalobci mohli na základě zákona poprvé uplatnit u žalovaného ve smyslu § 628 o. z. dne 1. 1. 2014. Uplatnili-li žalobci právo na nahlížení do účetní dokumentace, resp. na její předložení na základě stanov žalovaného ještě v roce 2013, pak to dle názoru soudu nemá vliv na počátek běhu promlčecí lhůty ve vztahu k právu plynoucímu přímo z § 1179 o. z., kterážto započala běžet až od účinnosti o. z. S ohledem na to, že obecná subjektivní promlčecí lhůta je tříletá a že žalobci opětovně požádali o předložení účetní dokumentace v předžalobní výzvě z 5. 12. 2014, má soud za to, že právo dle § 1179 o. z. uplatnili včas před jeho promlčením. I kdyby soud vycházel z toho, že žalobci v přípise ze dne 5. 12. 2014 dostatečně nekonkretizovali, do jakých konkrétních dokumentů chtěli nahlížet, musel by dospět k závěru, že k promlčení nedošlo, neboť žalobci i nyní projednávanou žalobou, podanou ke zdejšímu soudu dne 15. 12. 2014, uplatnili opětovně své právo prostřednictvím soudu ve smyslu

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

§ 41 odst. 3 o. s. ř. v únoru 2015, kdy byla žalovanému ze strany soudu doručena žaloba. Nelze přitom souhlasit s žalovaným v tom, že za uplatnění práva podle § 1179 o. z. je třeba považovat až okamžik upřesnění žaloby, k němuž došlo v roce 2018, neboť účinky podání žaloby, včetně stavení běhu promlčecí lhůty, zůstávají zachovány i tehdy, trpí-li původní žaloba vadami, které brání pokračování řízení, jestliže žalobce tyto vady odstraní (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 23 Cdo 319/2018). K odkazu žalovaného na promlčecí lhůty dle § 31 zákona o účetnictví, pak soud uvádí, že v citovaném ustanovení nejsou upraveny promlčecí lhůty, nýbrž doby uschování účetních záznamů. Jejich plynutí je nezávislé na běhu promlčecích lhůt, byť samozřejmě uplynutí dob uschování účetních záznamů a následná skartace těchto záznamů může mít vliv to, zda bude vyhověno právu uplatněnému dle § 1179 o. z. (k tomu viz níže).

21. Soud nedal žalovanému za pravdu ani v tom, že projednávaná žaloba hrubě odporuje dobrým mravům a měla by být již z tohoto důvodu zamítnuta. Korektiv dobrých mravů, který soudu umožňuje odmítnout poskytnutí soudní ochrany, je totiž třeba aplikovat pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech. O ten v souzené věci nejde. Samotná skutečnost, že žalobci vedou s žalovaným větší množství sporů a že v nich upozorňují na formální nedostatky, v rozporu s dobrými mravy není. Dobrým mravům neodporuje ani to, že žalobci podali tuto žalobu delší dobu po uplynutí účetních období, o něž v tomto soudním řízení jde (tato skutečnost může mít vliv na otázku promlčení či důvodnost žaloby, jimiž se soud v tomto rozsudku zabývá). Skutková zjištění soudu pak ani nepodporují tvrzení žalovaného, že žalobce a) či jeho zmocněnec byli během rozhodných účetních období, tj. v letech 2000-2009, členy výboru žalovaného a sami za účetnictví odpovídali, neboť z provedeného dokazování vyplynulo, že žalobce a) byl členem výboru v letech 2001-2002 (viz výpis z veřejného rejstříku, který žalobci v tomto ohledu nezpochybnili) a zmocněnec žalovaného jím byl jen v květnu a červnu 2002, což vyplynulo ze sdělení Městského soudu v Praze, které má větší váhu než žalobci zpochybněný údaj ve veřejném rejstříku, podle něhož byl zmocněnec žalobce a) zapsán jako člen výboru v roce 2002 a vymazán až v roce 2013. Zdejší soud totiž souhlasí s tím, že datum zápisu a výmazu člena výboru z veřejného rejstříku nelze považovat za datum vzniku a zániku funkce.
22. Pokud jde o samotné jádro sporu, tj. otázku, zda má žalovaný povinnost předložit žalobcům a vedlejšímu účastníku peněžní deníky za roky 2000-2004, hlavní knihy za roky 2005-2009 a účetní závěrky za roky 2005-2009, pro něj je rozhodující ustanovení § 31 odst. 1 a 2 zákona o účetnictví. V souladu s § 31 odst. 2 písm. b) zákona o účetnictví, byl žalovaný povinen uschovávat peněžní deníky po dobu pěti let počínajících koncem účetního období, kterého se týkaly, tj. v případě peněžního deníku za rok 2000 do 31. 12. 2005, peněžního deníku za rok 2001 do 31. 12. 2006, peněžního deníku za rok 2002 do 31. 12. 2007, peněžního deníku za rok 2003 do 31. 12. 2008 a peněžního deníku za rok 2004 do 31. 12. 2009. Již ke dni podání projednávané žaloby tedy žalovaný neměl povinnost jakýkoli z požadovaných peněžních deníků uschovávat (tím méně pak ke dni vydání tohoto rozsudku), a proto v situaci, kdy žalovaný tyto deníky dle svého tvrzení nemá a nemusí mít k dispozici, není namístě, aby soud žalovanému ukládal povinnost k předložení peněžních deníků žalobcům či vedlejšímu účastníku.
23. Podle § 31 odst. 2 písm. b) zákona o účetnictví, byl žalovaný povinen uschovávat hlavní knihy po dobu pěti let počínajících koncem účetního období, kterého se týkaly, tj. v případě hlavní knihy za rok 2005 do 31. 12. 2010, hlavní knihy za rok 2006 do 31. 12. 2011, hlavní knihy za rok 2007 do 31. 12. 2012, hlavní knihy za rok 2008 do 31. 12. 2013 a hlavní knihy za rok 2009 do 31. 12. 2014. Ve vztahu k hlavním knihám za roky 2005 až 2008 tak obdobně jako ve vztahu k peněžním deníkům platilo, že žalovaný již ke dni podání projednávané žaloby neměl povinnost jakoukoliv z nich uschovávat, a proto mu v situaci, kdy jimi dle svého tvrzení nedisponuje a kdy jimi – a to především – ze zákona disponovat nemusí, nelze uložit, aby je žalobcům předložil k nahlédnutí.
24. Požadované účetní závěrky za roky 2005-2009 byl žalovaný dle § 31 odst. 2 písm. a) zákona o účetnictví povinen uschovávat po dobu deseti let počínajících koncem účetního období, kterého

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

se týkaly, tj. v případě účetní závěrky za rok 2005 do 31. 12. 2015, v případě účetní závěrky za rok 2006 do 31. 12. 2016, v případě účetní závěrky za rok 2007 do 31. 12. 2017, v případě účetní závěrky za rok 2008 do 31. 12. 2018 a v případě účetní závěrky za rok 2009 do 31. 12. 2019.

25. Ze shora uvedeného plyne, že ke dni podání projednávané žaloby měl žalovaný ze zákona povinnost uschovávat z požadovaných dokumentů pouze hlavní knihu za rok 2009 a účetní závěrky za roky 2005-2009. Soud však na rozdíl od žalobců nepokládá za podstatný okamžik podání žaloby, nýbrž okamžik vyhlášení rozsudku, neboť právě ten je dle § 154 odst. 1 o. s. ř. pro rozsudek rozhodující. Ke dni vyhlášení tohoto rozsudku přitom již žalovaný nemusel žádný z požadovaných účetních dokumentů uschovávat. Jakkoli je pravdou, že u deklaratorních rozsudků je třeba se ohlédnout do minulosti, platí to pouze z hlediska právního posouzení, zatímco z hlediska skutkového stavu je třeba brát v potaz i to, co se stalo během řízení až do okamžiku vyhlášení rozsudku (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 812/2007, v němž soud konstatoval, že tam, kde rozsudek deklaruje práva a povinnosti účastníků, je rozhodný právní stav v době, kdy práva a povinnosti, o něž v řízení jde, vznikla, změnila se nebo zanikla.). Právě posuzovaná věc je specifická v tom, že zdejší soud má nyní v roce 2020 ukládat žalovanému povinnost předložit účetní záznamy. Byť se svou povahou jedná o rozsudek deklaratorní, soud musí zohlednit to, zda žalovaný v době rozhodování soudu požadovanými účetními dokumenty disponuje, resp. zda jimi má povinnost disponovat. V situaci, kdy žalovaný požadovanými dokumenty nedisponuje a nemusí jimi disponovat, přitom žaloba na jejich předložení nemůže být úspěšná. Analogicky lze takovou situaci přirovnat k tomu, že soud v řízení o vydání věci na základě tzv. reivindikační žaloby též nemůže uložit žalovanému povinnost vydat věc (např. obraz), pokud tato věc v mezidobí zanikla (např. v důsledku požáru).
26. Tvrzení žalobců, že žalovaný byl povinen účetní záznamy v důsledku podání právě projednávané žaloby uschovávat i po uplynutí dob stanovených v § 31 zákona o účetnictví z důvodu vedení soudního řízení, soud nepřisvědčuje, neboť předmětné ustanovení nestanoví ničeho o tom, že by se v důsledku podání žaloby měly stanovené doby prodloužovat. Nic takového nelze pro tuto věc dovodit ani z § 32 odst. 1 zákona o účetnictví, jelikož sám žalovaný jakožto účetní jednotka požadované účetní záznamy v tomto soudním řízení nepoužil a nepoužil je ani v řízení vedeném před Krajským soudem v Praze pod sp. zn. 49 Cm 357/2015, neboť to se vztahuje až pohledávkám splatným po 1. 5. 2012. V žádném případě proto nelze vyvodit povinnost žalovaného uschovávat účetní záznamy podle § 32 odst. 1 zákona o účetnictví v důsledku podání žaloby o zaplacení pohledávek splatných v roce 2012 a později, kteréžto je jistě namíště prokazovat spíše fakturami, předpisy poplatků apod. Už vůbec pak z ustanovení § 32 odst. 1 zákona o účetnictví neplyne povinnost uschovávat účetní závěrky v případě jejich neschválení shromážděním žalovaného, jak tvrdí žalobci (i kdyby tomu tak však bylo, tak soud pokládá další rozbor této problematiky za nadbytečný v situaci, kdy žalovaný dle svého tvrzení účetními závěrkami za roky 2005-2009 dosud disponuje). Chtěli-li žalobci zajistit, že žalovaný bude i po uplynutí dob uschování účetních záznamů a současně před vydáním rozhodnutí v nyní projednávané věci nadále uschovávat ty účetní záznamy, které měl k dispozici ke dni zahájení tohoto soudního řízení, měli využít k tomu určené procesní instituty, jakými jsou zajištění důkazu či předběžné opatření, což však neučinili. Soud pak nemá za důvodné ani tvrzení žalobců, podle nichž se doby dle § 31 zákona o účetnictví prodloužily na základě § 32 odst. 3 téhož zákona, jelikož ze spisu vedeného ve věci sp. zn. 49 Cm 357/2015 zjistil, že nezaplacené pohledávky vymáhané žalovaným se vztahují až k období roku 2012 a později, nikoli k rokům 2000-2009.
27. S ohledem na shora uvedené soud ve vztahu k tzv. primárnímu petitu žaloby uzavírá, že žalovaný ke dni vyhlášení tohoto rozsudku nebyl ze zákona povinen uschovávat žádné z žalobci požadovaných účetních záznamů, přičemž peněžní deníky za roky 2000-2004 a hlavní knihy za roky 2005-2008 nebyl povinen uschovávat ani ke dni podání žaloby. Soud tak s ohledem na uplynutí dob dle § 31 zákona o účetnictví nepovažuje důvodnými ty požadavky, jimiž se žalobci domáhali předložení těch účetních záznamů, které žalovaný (dle žalobci nezpochybnovaného tvrzení) Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.



nedisponuje, a proto žalobu částečně zamítl, čemuž odpovídají výroky I. a II. rozsudku. Vzhledem k tomu, že žalovaný sdělil, že dosud má k dispozici účetní závěrky za roky 2005-2009, byť je však již uschovávat nemusí, uložil soud žalovanému pod bodem III. výroku tohoto rozsudku povinnost tyto účetní závěrky žalobcům a vedlejšímu účastníku v sídle žalovaného předložit, neboť ustanovení § 1179 o. z. nelimituje právo vlastníků jednotek na nahlížení do účetních záznamů dobami dle § 31 zákona o účetnictví. Soud však zdůrazňuje, že z ustanovení § 1179 o. z. plyne právo vlastníků jednotek nahlédnout do účetních záznamů v takové podobě, v jaké existují, což může být v případě účetních závěrek i podoba, která zcela neodpovídá ustanovení § 18 zákona o účetnictví. Právo zakotvené v § 1179 o. z. ostatně slouží k tomu, aby vlastníci jednotek mohli kontrolovat činnost osoby odpovědné za správu domu a odhalovat či upozorňovat na případné chyby v dokladech.

28. Vzhledem k tomu, že soud zamítl pod bodem I. a II. výroku tohoto rozsudku požadavek žalobců na předložení peněžních deníků a hlavních knih, rozhodoval dále v souladu se závazným právním názorem vysloveným v usnesení č. j. 21 Co 320/2017-141 o tzv. eventuálním petitu, v němž žalobci požadovali, aby zdejší soud uložil žalovanému pro případ, že požadované účetní záznamy nevlastní, povinnost dle § 35 odst. 6 zákona o účetnictví tyto účetní záznamy vypracovat.
29. Podle § 35 odst. 6 zákona o účetnictví v případě, že účetní záznamy jsou ztracené nebo odcizené, zničené nebo poškozené tak, že tímto poškozením došlo ke změně jejich obsahu, je povinna účetní jednotka provést opatření k obnovení průkaznosti účetnictví.
30. Zdejší soud ve vztahu k tomuto požadavku souhlasí s názorem žalovaného, podle něhož je zákon o účetnictví předpisem veřejného práva. Zmiňovaný zákon upravuje vztah mezi účetními jednotkami a státem (srov. zejména § 1 zákona o účetnictví) a naopak neupravuje vztah mezi účetními jednotkami a jejich členy. Ustanovení § 35 odst. 6 zákona o účetnictví nedává žalobcům či vedlejšímu účastníku jakožto vlastníkům jednotek a členům společenství vlastníků jednotek právo uplatnitelné vůči žalovanému, jehož by se mohli dovolávat v občanském soudním řízení, a proto civilní soud nemůže žádné takové právo či jemu odpovídající povinnost uložit. Mimoto není v této věci naplněna ani hypotéza ustanovení § 35 odst. 6 zákona o účetnictví. Soud tedy zamítl eventuální požadavek žalobců, neboť neshledal, že by žalobcům (potažmo vedlejšímu účastníku na straně žalobců) na základě rozebíraného ustanovení svědčilo vůči žalovanému právo, jehož se v soudním řízení dovolávali.
31. Závěrem soud pro úplnost konstatuje, že pokud žalobci při jednání dne 22. 7. 2020 požadovali po soudu, aby jim poskytl poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř., s poukazem na to, že jinak bude soudní rozhodnutí překvapivé, soud tento jejich názor nesdílel. Účelem citovaného ustanovení totiž není to, aby soud účastníkům při každém jednání sděloval, jakým způsobem na souzenou věc po provedeném dokazování nazírá, a aby jim před vydáním rozsudku sděloval, zda žalobu zamítne či nikoliv, nebo aby dokonce suploval roli jejich zástupců a poskytoval jim návod, co by měli dělat, aby dosáhli žádaného účinku. Poučení dle § 118a odst. 2 o. s. ř. je namístě pouze tehdy, pokud soud věc jinak právně kvalifikuje podle hmotného práva (tedy například, pokud se namísto otázky nároku na náhradu škody jedná o problematiku bezdůvodného obohacení apod.). V projednávané věci však soud stejně jako účastníci spatřoval jádro sporu v nároku na předložení účetních záznamů podle § 1179 o. z., a tedy poučení dle § 118a odst. 2 o. s. ř. nebylo potřeba.
32. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 3 o. s. ř. tak, že ve věci převážně úspěšnému žalovanému přiznal právo na jejich náhradu v plné výši █████ Kč, neboť žalobci byli úspěšní pouze v minoritní části, a to navíc pouze proto, že žalovaný uschovává účetní závěrky po uplynutí dob dle § 31 zákona o účetnictví a úspěch žalobců tak „zajistil“ sám žalovaný. Náklady žalovaného sestávaly z jedenácti úkonů právní služby po █████ Kč, tj. dohromady █████ Kč (převzetí a příprava zastoupení; pět písemných podání ve věci samé; čtyři jednání, jejichž délka nepřesáhla dvě hodiny; a jedno jednání, které trvalo déle než dvě hodiny) dle § 7, § 9 odst. 1 a § 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), a dále z jedenácti paušálních částek jako náhrad hotových výdajů po ■■■ Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tj. dohromady ■■■ Kč. K tomu je dále třeba připočítat náhradu za DPH ve výši ■■■ Kč, neboť zástupce žalovaného je plátcem této daně. Povinnost nahradit žalovanému náklady řízení soud uložil vedle žalobců též vedlejšímu účastníku na jejich straně, a to s ohledem na § 93 odst. 3 větu první o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Beroun 22. července 2020

JUDr. Tomáš Štindl v. r.  
samosoudce

Toto rozhodnutí nabylo právní moci výrok I.,II.,IV. věta druhá, V. kromě výše NŘ, ve znění rozs. KS č.j. 26 co 82/2021-344 ze dne 19.5.2021 dne 27.06.2021, výrok III. dne 15.09.202

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.