



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ludmilou Vlčkovou ve věci

žalobce:



zastoupený advokátkou Mgr. Terezou Hruškovou  
se sídlem J. A. Komenského 251, 289 11 Pečky

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků 93 č.p. 2348-2350 v Mostě**, IČO 70698023  
se sídlem tř. Budovatelů 2348/70, 434 01 Most  
zastoupený advokátem JUDr. Bedřichem Hájkem  
se sídlem B. Němcové 70, 432 01 Kadaň

**o žalobě na uložení povinnosti předložit doklady o hospodaření**

**takto:**

- I.** Žalovaný je povinen předložit žalobci veškeré účetní knihy za období roku 2009 až 2017; účetní závěrky za období roku 2009 až 2017; zápisy z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek za období roku 2009 až 2017; zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2009 až 2017 a daňová přiznání k dani z příjmu SVJ za období 2009 až 2017, a dále je povinen umožnit žalobci porřízení si kopií z těchto dokladů vlastními prostředky, to vše do 90 dnů od právní moci rozsudku.
- II.** Žalovaný je povinen uhradit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 16 412 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou proti žalovanému domáhal uložení povinnosti, aby mu jako vlastníkovvi šesti bytů a členu žalovaného společenství vlastníků jednotek (dále SVJ), žalovaný umožnil nahlédnout do žalobcem označených listin a písemných podkladů, z nichž vychází určení povinnosti žalobce podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním bytových jednotek. Zároveň požadoval umožnění pořízení si kopií z těchto dokladů vlastními prostředky. Široké vymezení povinností v žalobním petitu (v žalobě ze dne 13.2.2019), žalobce později za trvání řízení (při jednání dne 28.1.2020), upravil tak, že požadoval uložení povinnosti žalovanému, podle které bude žalovaný povinen předložit žalobci veškeré účetní knihy za období roku 2009 až 2017; účetní závěrky za období roku 2009 až 2017; zápisy z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek za období roku 2009 až 2017; zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2009 až 2017 a daňová přiznání k dani z příjmu SVJ za období 2009 až 2017, a dále umožnění žalobci si pořídit kopie z těchto dokladů vlastními prostředky. Na základě předžalobní výzvy se na jeho právního zástupce emailem obrátil předseda výboru SVJ s tím, že byl dohodnut termín seznámení se s požadovanými listinami na den 7.1.2019, což bylo podmíněno úhradou částky 10 000 Kč jako nákladů spojené s realizací nahlížení do požadovaných listin. Požadovanou částku žalobce zaplatil, ale před dohodnutým termínem, konkrétně dne 4.1.2019 mu bylo emailem sděleno předsedou výboru SVJ, že udělená plná moc pro jeho právního zástupce je dostačující pouze k nahlížení dokladů týkající se plateb žalobce. SVJ shromáždilo podklady pouze za roky 2008 až 2010 a tím byla záloha ve výši 10 000 Kč vyčerpána. Z postoje žalovaného lze vyvodit, že žalovaný neměl v úmyslu umožnit žalobci řádnou realizaci jeho zákonem a stanovami garantovaných práv.
2. Podle žalovaného je žaloba předčasná a neopodstatněná, neboť žalovaný umožnil žalobci nahlížet do první části požadovaných podkladů v dohodnutém termínu dne 7.1.2019, ale žalobce se k nahlížení nedostavil. Žalobce v bytech v domě žalovaného nebydlí, byty pronajímá a na předpis úhrad jednotlivých bytů neposílá ničeho (kromě jednoho bytu), žalobce se nezúčastnil žádné schůze SVJ, nežádal o nahlížení do podkladů programu schůzí. Žalovaný dále argumentoval tím, že požadavek žalobce na zpřístupnění podkladů za období let 2009 – 2017 je šikanózní, neboť rozsah dokumentů je tak obsáhlý, že žádosti nelze v jeden den vyhovět. Šikanózní jednání dovozuje žalovaný i z toho, že si žalobce zásilky na adrese trvalého bydliště nepřebírá s poukazem na pobyt na [REDAKCE]. Dále argumentoval tím, že činnost výboru SVJ zajišťují zvolení vlastníci bytů během svého volného času a žalovaný nemá ve svém domě recepci nebo prostory, kde by měl stálou kancelář. Žalobce má možnost pracovat v kontrolní komisi (o práci v komisi nemá nikdo zájem a není proto ustanovena) a tím by měl přehled o hospodaření SVJ. Zároveň vznesl námitku litispence, neboť v řízení vedené u Okresního soudu Praha – západ pod sp. zn. [REDAKCE] se žalobce domáhá vydání úplného vyúčtování hospodaření žalovaného za rok 2015 a pod sp. zn. [REDAKCE] domáhá vydání úplného vyúčtování hospodaření žalovaného za rok 2016. Navrhl, aby řízení ohledně požadavku na nahlížení do dokumentů za rok 2015 a 2016 bylo zastaveno z důvodu litispence.
3. Žalovaný je společenství vlastníků jednotek se sídlem v Mostě, které zajišťuje správu bytových domů č.p. 2348, 2349, 2350 a pozemků, na nichž se domy nachází na parc. č. 3882, 3883, 3884 v obci Most, katastrální území Most II. (viz výpis z rejstříku SVJ). Žalobce je vlastníkem 6 bytů ve shora uvedených domech a členem žalovaného. Žalobce vlastní bytové jednotky: č. [REDAKCE] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] č. [REDAKCE] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] č. [REDAKCE] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] k níž náleží podíl na

společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted] všechny zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (viz informativní výpis z KN).

4. V čl. XIV. ods.1 písm. f) Stanov žalovaného ze dne 23.4.2014 je zakotveno právo člena „ nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů „, (viz Stanovy SVJ).
5. Žalobce požádal žalovaného dopisem ze dne 9.10.2018 nazvaným Žádost o umožnění výkonu členských práv – nahlížení do podkladů o hospodaření SVJ, o umožnění realizace tohoto jeho členského práva. Konkrétně se chtěl seznámit s hospodařením SVJ a se způsobem jeho správy za období od roku 2009 do roku 2017. Požádal o sdělení několika termínů, v nichž by mohl do listin nahlédnout a vlastními prostředky si z nich udělat kopie. Zároveň konkretizoval o jaké dokumenty a doklady za roky 2009 až 2017 má zájem (viz Žádost o umožnění výkonu členských práv ze dne 9.10.2018 spolu s podacím lístkem).
6. Vývoj vzájemných vztahů účastníků dokumentuje jejich emailová komunikace. V předžalobní výzvě k plnění ze dne 3.12.2018, která byla žalovanému dodána dne 4.12.2018, žalobce oznámil žalovanému pokus o realizaci svých práv dne 7.1.2019 (pondělí) v 9.00 hodin v sídle SVJ, pokud mu obratem nesdělí jiný termín. Na předžalobní výzvu reagoval předseda výboru SVJ emailem právnímu zástupci žalobce, že termín 7.1.2019 je vyhovující a podmínil realizaci nahlížením úhradou částky 10 000 Kč na náklady s tím spojené. Přesto, že žalobce požadoval úhradu částky za neoprávněnou a protizákonnou, úhradu provedl. Krátce před termínem nahlížení, konkrétně dne 4.1.2019 (pátek) odpoledne, se předseda výboru SVJ emailem obrátil na žalobce, že jednak plná moc udělená jeho právnímu zástupci stačí pouze „k nahlížení do dokladů týkající se jeho plateb“ a jednak SVJ se podařilo shromáždit podklady pouze za roky 2008 až 2010 a tím se vyčerpala poskytnutá částka 10 000 Kč (viz emailová komunikace, předžalobní výzva k plnění, dodejka a potvrzení o platbě částky 10 000 Kč).
7. Okresní soud Praha – západ řízení, v nichž žalobce požadoval vydání dokumentů za rok 2015 a 2016, zastavil.
8. V obchodním rejstříku ve sbírce listin žalovaného je za požadované období 2009 – 2017 pouze účetní závěrka 2009 založená do sbírky listin dne 1.3.2012.
9. Ve věci dospěl soud po provedeném dokazování k závěru o skutkovém stavu. Žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek. Žalobce je členem společenství (žalovaného) a vlastníkem 6 bytů, konkrétně bytové jednotky: č. [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted], č. [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted], č. [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted], č. [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted], č. [redacted] k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [redacted], všechny zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Práva a povinnosti členů SVJ upravují Stanovy SVJ. Žalovaný žádosti žalobce o nahlédnutí do dokumentace SVJ nevyhověl s tím, že jim udělená plná moc právnímu zástupci stačí pouze k nahlížení dokladů týkající se jeho plateb a poskytnutá částka 10 000 Kč jako náklady na realizaci nahlížení do dokumentů, byla vyčerpána.

10. Podle ustanovení § 1179 o.z. vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Právo vlastníka jednotky je v § 1179 o.z. legislativně vyjádřeno ve dvou polohách. V první větě jde o všeobecné stanovení práva vlastníka jednotky seznamovat se s hospodařením SVJ při správě domu a současně s tím, zda je dům a pozemek spravován v souladu se zájmy vlastníků jednotek a v souladu se zákonem (a v případě SVJ také v souladu se stanovami). Jde o všeobecně stanovené právo, jehož způsob uplatňování by měl být uveden ve stanovách. Ve druhé větě tohoto ustanovení jde o velmi široce koncipované právo nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, dále do účetních knih a dokladů SVJ. Toto právo je rovněž nezbytné konkretizovat ve stanovách SVJ tak, aby bylo jednoznačné, co se rozumí nahlížením do těchto dokumentů SVJ.
11. Základní dokumenty společenství vlastníků jednotek jsou Stanovy. V čl. XIV. ods.1 písm. f) Stanov je zakotveno právo člena „ nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů „
12. V rámci právního hodnocení skutkových zjištění, se zřetelem k citovanému ustanovení zákona a ke znění stanov žalovaného SVJ, dospěl soud k závěru, že požadavek žalobce vyslovený naposledy v konkrétní podobě u jednání dne 28.1.2020 je zcela důvodný a v souladu se zákonem, ze strany žalobce nejde o šikanózní jednání ani o jednání v rozporu s dobrými mravy. Naopak postoj žalovaného je jak v rozporu s citovanou právní úpravou, tak i v rozporu s vlastními stanovami, které žalovaného k plnění takové povinnosti zavazují. Argumentace žalovaného jeví znaky účelovosti, když namítá, že udělená plná moc se týká pouze nahlížení do dokumentů ohledně plateb žalobce, že poskytnutá částka 10 000 Kč byla vyčerpána a žalovaný nemá stálou kancelář. Podle názoru soudu je setrvalá argumentace žalovaného na příliš obsáhlém požadavku žalobce nesprávná.
13. Ručí-li žalobce jako člen SVJ ze zákona za dluhy SVJ, musí mít reálnou možnost seznámit se s tím, jak SVJ hospodaří, jaká je jeho aktuální finanční situace, jeho závazky, tedy reálnou možnost zjistit případný rozsah tohoto svého ručení. Poukazuje-li žalovaný na fakt, že žalobce ve svých bytových jednotkách nebydlí a bydlí na ████████ tak má jako vlastník jednotky výlučné právo svobodně svou jednotku spravovat, je zcela na jeho uvážení, jak s ní bude nakládat. Stejně tak je na uvážení žalobce, zda se bude účastnit schůzí SVJ. Pokud žalobce nehradí předpis úhrad, má žalovaný právo podání žaloby (to v minulosti také učinil, když u OS Praha – západ probíhalo anebo probíhá několik řízení proti žalobci na peněžité plnění).
14. Dospěl-li tedy soud k závěru, že žalovaný neplní svoji informační povinnost vůči žalobci, nezbylo než žalobě vyhovět. Žalobce u jednání dne 28.1.2020 dostatečně určitě vymezil do jakých dokladů má zájem nahlédnout, a proto vydané rozhodnutí o přiznání práva k nahlížení do dokladů, je vykonatelné. Žalobce nemusí pojmenovat každou jednotlivou listinu, jejíž zpřístupnění se domáhá. V této souvislosti je možno uzavřít, že právo žalobce na poskytování informací a zpřístupnění dokladů SVJ není zcela neomezené, ale zahrnuje pouze ty doklady a informace, které jsou potřebné k tomu, aby žalobce coby člen SVJ získal rozumný přehled o záležitostech SVJ. Lhůtu ke splnění povinnosti soud podle ust. § 160 ods.1 o.s.ř. se zřetelem k obsahu uloženého plnění (období 9 let) přiměřeně prodloužil. Vzhledem k tomu, že řízení u OS Praha – západ týkající se nahlížení do dokumentů za rok 2015 a 2016, byla již zastavena, dle soudu se nejedná o překážku litispendence (řízení nahlížení do dokumentů za rok 2015 bylo zastaveno dne 15.6.2018 a za rok 2016 bylo zastaveno dne 30.10.2019). Ostatní řízení vedená u Okresního soudu Praha – západ proti žalobci na návrh žalovaného jsou na peněžité plnění bez protinávrhu na nahlížení do dokumentů.

15. Soud dále rozhodl o náhradě nákladů řízení podle ust. § 142 ods.1 a § 142a) o.s.ř. Účelně vynaložené náklady řízení se v daném případě sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a z odměny právního zastoupení určené podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif – AT) počítaných podle § 9 ods.1 AT a § 7 AT z tarifní hodnoty 10 000 Kč za 7 úkonů po 1 500 Kč ( převzetí a příprava zastoupení, úkon za předžalobní výzvu, vyjádření ze dne 28. 3. 2019 a ze dne 24. 11.2019, účast u jednání dne 18.6.2019 a dne 28. 1. 2020), ze 7 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 ods.4 AT). Dále za náhradu cestovného ve výši 1 812 Kč. Žalobce nepožadoval náhradu za ztrátu času. Právní zástupce žalobce není plátcem DPH.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím zdejšího soudu spolu se zaplacením poplatku za odvolání ve výši 2 000 Kč.

Most 30. ledna 2020

JUDr. Ludmila Vlčková v. r.  
samosoudkyně