



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

Okresní soud v Mostě rozhodl soudcem JUDr. Karlem Štičkou ve věci

žalobce:

bytem

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

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků jednotek bl. A1, č.p. 223, 224, ulice Kopistská,  
Litvínov, IČO 27293998**

se sídlem Kopistská bl.A1, čp. 223, 435 42 Litvínov  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem  
se sídlem Berounská 107, 270 61 Lány

**o: uložení povinnosti předložit doklady o hospodaření SVJ v období od roku 2015 do 2017**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen předložit žalobci veškeré účetní knihy za období roku 2015, 2016 a 2017; účetní závěrky za období roku 2015, 2016 a 2017; zápisy z jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek bl. A1, č.p. 223, 224, ulice Kopistská, Litvínov, IČO: 27293998 (dále jen „SVJ“) za období roku 2015, 2016, 2017; zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2015, 2016, 2017 a daňová přiznání k dani z příjmu SVJ za období 2015, 2016, 2017, a dále je povinen umožnit žalobci pořízení si kopií z těchto dokladů; to vše do 30-ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci na nákladech řízení částku ve výši 13 540 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí, k rukám zástupkyně žalobce.

### Odůvodnění:

Žalobce domáhal se žalobou proti žalovanému uložení povinnosti, aby mu jako vlastníkovu bytu a členu žalovaného SVJ žalovaný umožnil nahlédnout do žalobcem označených listin a písemných podkladů, z nichž vychází určení výše povinnosti žalobce podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Žalobce žalovaného požádal o takové nahlédnutí písemně, přičemž žalovaný nejprve na žádosti žalobce reagoval, avšak později zůstal bez reakce a žalobci i přes podanou předžalobní výzvu ze dne 20.12.2018 nevyhověl. Žalobce v té souvislosti odkázal na poslední znění stanov žalovaného, kde je přímo v článku XV odst. 1 písm. f) zakotveno jeho právo členu nahlížet do písemných podkladů, projednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Široké vymezení povinností v žalobním petitu, v žalobě ze dne 13.2.2019, žalobce později za trvání řízení, při jednání dne 14.11.2019, omezil tak, že požadoval uložení povinnosti žalovanému, podle které bude žalovaný povinen předložit žalobci veškeré účetní knihy za období roku 2015, 2016 a 2017; účetní závěrky za období roku 2015, 2016 a 2017; zápisy z jednání shromáždění SVJ za období roku 2015, 2016, 2017; zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2015, 2016, 2017 a daňová přiznání k dani z příjmu SVJ za období 2015, 2016, 2017, a dále je povinen umožnit žalobci pořízení si kopií z těchto dokladů; to vše do 30-ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Žalobce žádal nahradit náklady řízení, které vyčíslil ve výši 20 279 Kč.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil. V obsáhlém vyjádření poukázal na to, že původní žalobní petit je nevykonatelný a dále trval na tom, že žalovaný není ve věci pasivně legitimován. Na stanovisku nevykonatelného žalobního petitu trval i po úpravě požadavku žalobce při jednání dne 14.11.2019 a stejně tak trval na tom, že žalovaný není osobou pasivně věcně legitimovanou, neboť veškerá dokumentace má být uložena u Stavebního bytového družstva Krušnohor, pověřeného správou domu a podle smlouvy o obstarání správy domu je to správce, který umožňuje přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne na vyžádání potřebné informace a který je tak v dané věci pasivně legitimován. Žalovaný dále poukázal na to, že požadavky žalobce jsou příliš široce vymezené, žalobce si je může částečně obstarat jinak, než nahlédnutím do požadovaných listin a pokud chce právo nahlížení provádět prostřednictvím zmocněné osoby, nejedná se objektivně o realizaci práva členu společenství vlastníků jednotek, ale o šikanózní žádost přípravy značeného množství dokumentace bez jakéhokoliv objektivního účelu. Že se v případě žalobce jedná o šikanózní jednání, dovozoval žalovaný i z toho, že žalovaný má poznatky o tom, že žalobce je osobou žijící nikoliv [redacted] ale za v [redacted] konkrétně ve státě [redacted] ve [redacted]

Dokazování soud provedl důkazy listinnými, kterými byly stanov SVJ žalovaného, konkrétně článkem XV odst. 1 bod f), dále výzvou žalobce ze dne 9.10.2018, kterou se právní zástupkyně žalobce obrátila na žalovaného, vyjádřením žalovaného ze dne 24.10.2018, písemným záznamem elektronické komunikace, která byla vedena mezi právními zástupci účastníků řízení v období listopadu 2018 a výzvou před podáním žaloby ze dne 20.12.2018.

Takto provedeným dokazováním soud zjistil, že písemné znění stanov obsahuje v článku XV odst. 1 bod f) právo žalobce jako vlastníka bytové jednotky a členu SVJ žalovaného nahlížet do podkladů tam specifikovaných, z nichž vychází určení výše povinnosti (členu SVJ) podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Dále soud zjistil jako nesporné, že žalobce se na žalovaného obrátil prostřednictvím své právní zástupkyně se žádostí o nahlédnutí do předmětných materiálů a listin a že žalovaný mu v podstatě bez bližšího vysvětlení nevyhověl a nahlédnutí mu neumožnil. Vysvětlení postoje žalované obsahuje až písemné stanovisko provedené v průběhu řízení, které žalovaný učinil prostřednictvím svého právního zástupce tak, jak shora uvedeno.

Za trvání řízení pak účastníci řízení další důkazní návrh nepřednesli a také po poučení podle ustanovení podle § 119a zák. č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (dále o.s.ř.) další důkazy nenavrhli.

Podle ustanovení § 1179 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen 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.

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 dne 14.11.2019 je zcela důvodný a v souladu se zákonem. Naopak postoj žalovaného je jak v rozporu s předestřenou právní úpravou, tak v rozporu s vlastními stanovami, které žalovaného k plnění takové povinnosti, která stojí proti předmětnému právu žalobce, zavazují. Podle názoru soudu je setrvalá argumentace žalovaného na příliš obsáhlém požadavku žalobce nesprávná a stejně tak je nesprávné stanovisko, podle kterého žalovaný není v dané věci pasivně legitimován. Je to naopak žalovaný, který je v rámci předmětné věci vůči žalobci zavázán a je přímo účastníkem tohoto vztahu. Postavení správce je jen takové, že je osobou konkrétně takové povinnosti vykonávající. Soud důsledně tomu žalobě vyhověl. Lhůtu ke splnění povinnosti soud podle ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. se zřetelem k obsahu uloženého plnění přiměřeně prodloužil (výrok sub. I/).

Soud dále rozhodl o náhradě nákladů řízení podle ustanovení §§ 142 odst. 1 a 142a o.s.ř. Účelně vynaložené náklady řízení v tomto případě sestávají ze zaplaceného soudního poplatku 2 000 Kč a z odměny právního zastoupení určené podle vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) (dále AT) počítaných podle ust. § 9 odst. 1 AT a § 7 AT z tarifní hodnoty 10 000 Kč za 5 úkonů po 1 500 Kč (úkon za převzetí právního zastoupení, úkon za předžalobní výzvu, úkon za podání žaloby, úkon za vyjádření ze dne 20.06.2019 a úkon za účast u jednání dne 14.11.2019), ze 5 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč. Dále za náhradu za ztrátu času podle ust. § 14 AT ve výši 800 Kč (8 půlhodin po 100 Kč) a náhradu cestovného právní zástupkyně žalovaného, která činí částku 1 740 Kč (podle vyhlášky č. 333/2018 Sb. za 2 x 140 km jízdy osobním motorovým vozidlem [redacted] při kombinované spotřebě benzínu 5,7 l na 100 km, za cestu ze sídla AK právní zástupkyně konané k jednání u Okresního soudu v Mostě a zpět). Součtem činí náklady právního zastoupení 13 540 Kč s tím, že výzva k plnění byla žalovanému zaslána (výrok sub. II/).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je právo odvolání přípustné 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se jeho plnění domoci v rámci výkonu rozhodnutí.

Most 14. listopadu 2019

JUDr. Karel Štíčka v.r.  
soudce