



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Radkou Kryndlerovou ve věci

žalobce:

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

proti

žalovanému:

Společenství vlastníků bl. 89, č.p. 2327, 2328, 2329, bl. 89-90, č.p. 2375, 2376, bl. 90, č.p. 2321, 2322, 2323, bl. 90-91, č.p. 2392, 2393, bl. 91, č.p. 2324, 2325, 2326, Tř. Budovatelů v Mostě, IČO 25477277
se sídlem Tř. Budovatelů 2327/89, 434 01 Most
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 roku 2017

takto:

- I. Žalovaný je povinen předložit žalobci k nahlédnutí následující doklady
- 1) účetní závěrku za rok 2015,
 - 2) účetní závěrku za rok 2016,
 - 3) účetní závěrku za rok 2017,
 - 4) veškeré účetní knihy za období roku 2015,
 - 5) veškeré účetní knihy za období roku 2016,
 - 6) veškeré účetní knihy za období roku 2017,

- 7) veškeré zápisy z jednání shromáždění SVJ za období roku 2015,
- 8) veškeré zápisy z jednání shromáždění SVJ za období roku 2016,
- 9) veškeré zápisy z jednání shromáždění SVJ za období roku 2017,
- 10) veškeré zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2015,
- 11) veškeré zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2016,
- 12) veškeré zápisy z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2017,
- 13) daňové přiznání o dani z příjmu za období roku 2015,
- 14) daňové přiznání o dani z příjmu za období roku 2016,
- 15) daňové přiznání o dani z příjmu za období roku 2017, a dále je žalovaný povinen žalobci umožnit pořízení si kopií vlastními prostředky z dokladů uvedených pod bodem 1-15, a to v sídle Stavebního bytového družstva Krušnohor v Mostě, tř. ČSA 1766 v době od 5. do 30. dne po právní moci tohoto rozsudku, vždy jen v pondělí nebo ve středu v rozmezí od 8 do 17 hod.

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 15 076,28 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal, rozhodnutí soudu s následujícím rozsudečným výrokem: Žalovaný je povinen předložit žalobci veškeré doklady svém o hospodaření, účetní knihy a doklady, za období od 2015 do 2017, tedy zejména úplné účetní závěrky, včetně všech jejích příloh, za roky 2015 až 2017, doklady o veškerých příjmech SVJ za roky 2015 až 2017, tedy zejména bankovní aj. půjčky, zálohy na služby vybrané od členů společenství, zálohy na financování správy domu vybrané od členů společenství, úroky, poplatky z prodlení a peněžní sankce vybrané od členů společenství, nájemné ze společných částí domu vybrané od třetích osob, přiznané a vyplacené náhrady nákladů soudních řízení vedených SVJ, vyplacené přeplatky od dodavatelů vody, elektrické energie a dalších služeb aj., veškeré zápisy z jednání shromáždění SVJ za roky 2015 až 2017, kterými byly schváleny předpisy záloh na úhradu služeb, předpisy záloh na financování správy domu, případně zápisy z let předchozích, pokud se výše těchto záloh v letech 2015 až 2017 nezměnila, zápisy z jednání shromáždění, na kterých bylo rozhodnuto o pravidlech tvorby a použití odděleného fondu dlouhodobých finančních zdrojů, případně zápisy z jednání shromáždění, na kterých bylo rozhodnuto o mimořádném příspěvku do tohoto fondu, dále zápisy z jednání shromáždění, kterými byly schváleny každoroční vyúčtování záloh na úhradu služeb, kterými byly schváleny každoroční vyúčtování záloh na financování správy domu, zprávy o hospodaření společenství a návrhy na schválení roční účetní závěrky, včetně všech jejích příloh, zápisy z rozhodnutí statutárního orgánu SVJ o výši měsíčního příspěvku do odděleného fondu dlouhodobých finančních zdrojů za roky 2015 až 2017, případně zápisy z let předchozích, pokud se výše těchto příspěvků v letech 2015 až 2017 nezměnila, daňová přiznání k dani z příjmů SVJ za roky 2015 až 2017, doklady o použití peněžních prostředků získaných ze všech bankovních aj. půjček převzatých v letech 2015 až 2017, a ze všech dříve převzatých, ale dosud nesplacených půjček, veškeré smlouvy o poskytování služeb a obdobné smlouvy uzavřené se členy statutárního orgánu SVJ v letech 2015 až 2017, případně smlouvy uzavřené dříve, trvala-li jejich platnost v i požadovaném období, včetně dokladů o poskytování peněžních plnění na základě těchto smluv, doklady o všech peněžních transakcích mezi SVJ a členy statutárního orgánu SVJ v letech 2015 až 2017 (jejich odměny, náhrady vynaložených nákladů atd.) a dále je povinen umožnit žalobci pořízení si kopií z těchto dokladů vlastními prostředky.

2. Žalobu odůvodnil žalobce tím, že žalovaný je společenství vlastníků jednotek se sídlem v Mostě, které zajišťuje správu bytových domů č.p. 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2375, 2376, 2392, 2393 a pozemků, na nichž se domy nachází parc.č. 3861, 3862, 3863, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, v obci Most, katastrálním území Most II.
3. Žalobce je jako vlastník 3 bytů ve shora uvedených bytových domech členem žalovaného – předmětného SVJ. Žalobce konkrétně vlastní následující bytové jednotky: č. [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] a č. [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] všechny zapsané na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most.
4. K výzvě soudu, aby žalobce zpřesnil označení konkrétních listin, které má soud pojmout do výroku rozsudku, když rozsudečný návrh obsahuje neurčité výrazy jako „případně“, „atd.“, žalobce uvedl, že má s žalovaným dlouhodobě spory o oprávněnost výše příspěvků požadovaných žalovaným, o jejich vyúčtování atp. Žalobce dosáhne svého cíle – analýzy příjmů a výdajů a tedy celkově přehledu o hospodaření SVJ – jedině tehdy, budou-li mu zpřístupněny úplné informace, kompletní, nezkreslené účetní záznamy, smlouvy o půjčkách, o poskytování služeb, doklady o platbách vybraných od všech členů SVJ atd. Je zřejmé, že nemá-li žalobce informace o např. tom, jaké smlouvy žalovaný uzavřel, jaké příjmy a výdaje má, nemůže tyto přesně vymezit. Právě požadované nahlížení mu má tyto informace poskytnout. V této souvislosti žalobce poukázal na judikaturu Nejvyššího soudu ČR – rozhodnutí sp. zn. [REDAKCE] nicméně svůj rozsudečný návrh opravil a navrhl, aby soud uložil žalovanému povinnost předložit žalobci veškeré doklady svém o hospodaření, účetní knihy a doklady, za období od 2015 do 2017, tedy úplné účetní závěrky, včetně všech jejich příloh, za roky 2015 až 2017, doklady o veškerých příjmech SVJ za roky 2015 až 2017, veškeré zápisy z jednání shromáždění SVJ za roky 2015 až 2017, kterými byly schváleny předpisy záloh na úhradu služeb, předpisy záloh na financování správy domu, případně zápisy z let předchozích, pokud se výše těchto záloh v letech 2015 až 2017 nezměnila, zápisy z jednání shromáždění, na kterých bylo rozhodnuto o pravidlech tvorby a použití odděleného fondu dlouhodobých finančních zdrojů, případně zápisy z jednání shromáždění, na kterých bylo rozhodnuto o mimořádném příspěvku do tohoto fondu, dále zápisy z jednání shromáždění, kterými byly schváleny každoroční vyúčtování záloh na úhradu služeb, kterými byly schváleny každoroční vyúčtování záloh na financování správy domu, zprávy ohospodaření společenství a návrhy na schválení roční účetní závěrky, včetně všech jejich příloh, zápisy z rozhodnutí statutárního orgánu SVJ o výši měsíčního příspěvku do odděleného fondu dlouhodobých finančních zdrojů za roky 2015 až 2017, případně zápisy z let předchozích, pokud se výše těchto příspěvků v letech 2015 až 2017 nezměnila, daňová přiznání k dani z příjmů SVJ za roky 2015 až 2017, doklady o použití peněžních prostředků získaných ze všech bankovních aj. půjček převzatých v letech 2015 až 2017, a ze všech dříve převzatých, ale dosud nesplacených půjček, veškeré smlouvy o poskytování služeb a obdobné smlouvy uzavřené se členy statutárního orgánu SVJ v letech 2015 až 2017, případně smlouvy uzavřené dříve, trvala-li jejich platnost v i požadovaném období, včetně dokladů o poskytování peněžních plnění na základě těchto smluv, doklady o všech peněžních transakcích mezi SVJ a členy statutárního orgánu SVJ v letech 2015 až 2017 a dále je povinen umožnit žalobci pořízení si kopii z těchto dokladů vlastními prostředky.
5. U jednání pak soud žalobce vedl ke zpřesnění identifikace požadovaných dokladů zejm. s ohledem na formulaci rozsudečného výroku jako exekučního titulu. Žalobce pak rozsudečný

návrh ještě zpřesnil, když se domáhá, aby mu žalovaný umožnil nahlédnout do následujících dokladů: účetních závěrek za období let 2015, 2016, 2017, veškerých účetních knih za období let 2015, 2016, 2017, veškerých zápisů z jednání shromáždění SVJ za období let 2015, 2016, 2017, veškerých zápisů z jednání statutárního orgánu SVJ za období roku 2015, 2016, 2017 daňová přiznání o dani z příjmu za období let 2015, 2016, 2017 a dále mu umožnil pořízení si kopií shora uvedených dokladů vlastními prostředky.

6. Žalovaný se k žalobě vyjádřil tak, že s žalobou a s žalobními tvrzeními zcela nesouhlasí a postup žalobce chápe jako zcela účelová a zneužívající práva. Předně namítal nevykonatelnost žalobcem navrhaného znění rozsudečného výroku, dále namítal, že část požadovaných listin je žalobci dostupná v rámci veřejného rejstříku a pak, že žalovaný není osobou pasivně legitimovanou, když žalovaný uzavřel Smlouvu o obstarávání správy domu se Stavebním bytovým družstvem Krušnohor a odkázal na některé články této Smlouvy, zejm. čl. III Smlouvy, podle kterého Správce umožní objednateli kdykoli přezkoumat účetní knihy objednatele a doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace, jak je správa vedena. Správce určí úřední hodiny, v nichž umožní na základě předchozího objednání vlastníkům jednotek nahlédnutí do smluv, účetních knih a dokladů podle pravidel stanovených objednatelem. Dále žalovaný namítal, že podanou žalobou žalobce zneužívá svých práv a jeho postup je fakticky šikanózním, neboť žalobce se nikdy neúčastnil žádného shromáždění vlastníků a nejedná se objektivně o realizaci práva člena společenství vlastníků, ale o šikanózní žádost k přípravě značného množství dokumentace bez jakéhokoli objektivního účelu.
7. K shora uvedené argumentaci žalovaného se žalobce vyjádřil tak, že uzavření smlouvy o správě nezabavuje žalovaného odpovědnosti za řádný výkon správy, nadto tuto linii argumentace žalovaného považuje žalobce za účelovou, , což dovozuje zejména z jeho dřívějšího postupu – ve svém vyjádření ze dne 24. 10. 2018 žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce žalobce odpověděl, že „... se nebrání součinnosti Vámi požadované.. navrhnete termíny vy a ... z těchto případně dojde ke zvolení ze strany Klienta“. A znovu v emailové komunikaci, např. ze dne 14. 11. 2018 „samozřejmě jsme připraveni Vám součinnost poskytnout, nicméně nejsme přesvědčeni, že jsme schopni ji realizovat v takto krátkém časovém horizontu.“ Tedy žalovaný od počátku jednal jako povinný subjekt. Za několik měsíců, kdy se žalobce pokoušel domoci svých práv mimosoudně, o přenosu odpovědnosti za správu domu na třetí subjekt nepadla ani zmínka, naopak žalovaný opakovaně ujišťoval žalobce, že součinnost poskytne. Následně přestal s žalobcem zcela komunikovat. Pokud by byl skutečně přesvědčen o tom, že osobou povinnou k umožnění požadovaného nahlížení je osoba smluvně pověřená správou, jistě by to byla první informace, kterou by žalobci sdělil. Tím spíše, když byl od počátku komunikace zastoupen svým právním zástupcem. Dále žalobce zdůraznil, že jedná-li někdo v této věci v rozporu s dobrými mravy, je to spíše žalovaný, nežli žalobce. Žalobce se zákonnou cestou domáhá svých zákonem a stanovami zaručených práv. Podle jeho názoru se jedná o jedno ze základních práv člena SVJ a vlastníka jednotky – právo na kontrolu, jak SVJ v nejširším slova smyslu (tedy ať už přímo prostřednictvím členů svých orgánů nebo přeneseně prostřednictvím jím zvolené osoby pověřené správou) hospodaří a jak předmětné nemovitosti spravuje. Toto právo na informace nemůže vlastník jednotky v plné míře uplatnit jinak, než nahlédnutím do smluv uzavřených ve věcech správy a do účetnictví SVJ. Je zřejmé, že 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 atp. tedy reálnou možnost zjistit případný rozsah tohoto svého ručení. Žalobce je skutečně účastníkem několika soudních sporů, jak na straně žalobce, tak na straně žalovaného, s SVJ – žalovaným v tomto soudním řízení. Všechny tyto spory jsou založeny na stejném základu – žalobce je ve zkratce přesvědčen, že žalovaný požaduje příspěvky neoprávněně a že s vybranými prostředky nesprávně hospodaří. Žalobce k úspěšnému vedení sporů nebo k úspěšné obraně ve sporech vedených proti němu nezbytně

potřebuje znát právě požadované informace – potřebuje mít ucelený přehled o tom, jakými rozhodnutími byly požadované příspěvky předepsány a v jakých výších, zda tyto příspěvky hradí všichni členové SVJ a jsou po všech členech stejně důsledně vymáhány, jaké závazky na sebe SVJ převzalo, jak s penězi hospodaří, jak vyúčtovává zálohy na plnění spojená a související s užíváním bytů a jak vyplácí přeplatky či vymáhá nedoplatky atd. Jedinou možnou cestou, jak se k těmto informacím dobrat, je cesta, kterou žalobce zvolil – tedy žádost žalovanému o umožnění nahlédnutí do jím specifikovaných dokladů a následně podání žaloby domáhající se téhož. Žalobce podáním této žaloby sleduje naprosto konkrétní a legitimní cíl, zaručený mu nejen zákonem, ale i stanovami žalovaného. Žalobce sice požaduje nahlédnout do značného objemu dokumentů, rozhodně tak ale nečiní na základě své libovůle či snad s úmyslem šikanovat žalovaného, jak tento naznačuje. Žalobcem požadovaný rozsah dokumentů odpovídá předmětům soudních řízení, která vede nebo která jsou proti němu vedena. Pokud by žalovaný vyhověl opakovaným žádostem o zpřístupnění požadovaných dokumentů, pokud by s žalobcem komunikoval, odkázal ho na Stavební bytové družstvo Krušnohor, zpřístupnil mu alespoň ty doklady, které nejsou zveřejněny ve sbírce listin atd., nemusel by se žalobce na tento soud vůbec obracet. První žádost o umožnění výkonu jeho práv zaslal žalobce žalovanému dne 09. 10. 2018 a žalobu podal dne 13. 02. 2019, tedy po téměř půl roce. Z toho je patrné, že žalobce se opakovaně pokoušel domoci svých práv bez zásahů soudu, že z jeho strany nejde o nějaké obtěžování nebo šikanu, jak se žalovaný domnívá.

8. Ve věci soud zjistil následující skutkový stav. Žalovaný je společenství vlastníků jednotek se sídlem v Mostě, které zajišťuje správu bytových domů č.p. 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2375, 2376, 2392, 2393 a pozemků, na nichž se domy nachází parc.č. [REDAKCE] v obci Most, katastrálním území Most II (*výpis z obchodního rejstříku*). Žalobce je jako vlastník 3 bytů ve shora uvedených bytových domech členem žalovaného – předmětného SVJ. Žalobce konkrétně vlastní následující bytové jednotky: č. [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE], a č. [REDAKCE] jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDAKCE] všechny zapsané na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most (*informativní výpis z KN*).
9. V čl. 5. odst. 1 písm. e) Stanov žalovaného je zakotveno právo člena „seznamovat se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla v odst. 6)“, dále v písm. f) právo „nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 6 do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na ztrátě společenství“. Odstavec 6, na který stanovy odkazují, uvádí, že člen SVJ nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství (*Stanovy SVJ*).
10. 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. Požádal o sdělení několika termínů, v nichž by mohl do listin nahlédnout a vlastními prostředky si z nich udělat kopie. Práva poříditi si z listin kopie vlastními prostředky se žalobce domáhat i přes výslovné upření tohoto práva stanovami. Uvedl, že tento zákaz považuje za protizákonný a odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu ČR,

resp. Ústavního soudu ČR, které se k obdobným otázkám vyjadřovaly. Zároveň konkretizoval, o jaké dokumenty a doklady za roky 2015 až 2017 má zájem (*Žádost o umožnění výkonu členských práv ze dne 9. 10. 2018 spolu s podacím lístkem*).

11. Vývoj vzájemných vztahů účastníků dokumentuje jejich emailová komunikace. Na shora uvedenou žádost žalovaný odpověděl emailem ze dne 24. 10. 2018 právní zástupce žalovaného a mj. uvedl, že žalovaný se nebrání požadované součinnosti a vyzývá k navržení termínů, z nichž si on následně vhodný termín vybere. Na to odpověděl právní zástupce žalovaného emailem ze dne 14. 11. 2018, že není přesvědčen, že by bylo možné realizaci provést v tak krátkém časovém horizontu, že nejpozději 15. 11. 2018 záležitost probere a bude právní zástupkyni žalobce informovat. Od té doby, ani přes opakované urgencye, již žádná reakce žalobci nebo jeho právní zástupkyni nepřišla. Emailem ze dne 13. 11. 2018 sdělil žalobce možné termíny, a to na dny 20.11., 23.11., 26. až 30.11.2018 (*emailová komunikace*). Od té doby, ani přes opakované urgencye, již žádná reakce žalobci nebo jeho právní zástupkyni nepřišla.
12. Předžalobní výzvou ze dne 20. 12. 2018 (*předžalobní výzva k plnění*), která byla žalovanému i jeho právnímu zástupci dodána 21. 12. 2018 žalobce oznámil žalovanému, že učiní pokus o realizaci svých práv dne 14. 1. 2019 v 10.00 hod v sídle SVJ, nesdělí-li mu obratem termín jiný. Předžalobní výzva zůstala opět bez reakce (tato skutečnost byla mezi účastníky nesporná).
13. Následně se měla dostavit k nahlížení do dokumentů SVJ zmocněnkyně žalobce [REDACTED]. V sídle SVJ nebyl přítomen žádný člen statutárního orgánu žalovaného, k realizaci práv žalobce nemohlo dojít. Z hlediska níže uvedeného posouzení není zjištění této skutečnosti právně relevantní, důsledně tomu soud důkaz výsledkem svědkyně [REDACTED] neprovedl.
14. Mezi účastníky je nesporné, že v obchodním rejstříku ve sbírce listin žalovaného jsou následující dokumenty: účetní závěrka za rok 2015, 2016, 2017, rozhodnutí statutárního orgánu a zápis ze schůze SVJ ze dne 4. 5. 2016, zápis ze schůze SVJ ze dne 12. 4. 2017, zápis ze shromáždění a prezenční listina ze dne 4. 4. 2018. Důsledně tomu soud neprovedl důkaz nahlédnutím do obchodního rejstříku.
15. Ve věci soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu.
16. Žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek. Žalobce je členem společenství – žalovaného, vlastníkem 3 bytů konkrétně bytové jednotky: č. [REDACTED], k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDACTED], jednotky, k níž náleží podíl na společných částech předmětného domu a pozemku o velikosti [REDACTED] a č. [REDACTED] jednotky, 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, Katastrálního pracoviště Most. Práva a povinnosti členů SVJ upravují Stanovy SVJ. Žalovaný žádosti žalobce o nahlédnutí do dokumentace SVJ nevyhověl s argumentací shora uvedenou, zejm. zdůraznil, že žalovaný se domáhá dokumentů SVJ, které jsou zčásti veřejně přístupné v obchodním rejstříku. Dalším důvodem nevyhovění žádosti byla skutečnost, že žalovanému nebylo zřejmé, jaké dokumenty požaduje žalobce předložit k nahlédnutí a dále je žalovaný toho názoru, že žalobce má svá práva člena společenství realizovat účastí na schůzích společenství, což nečiní a důsledně tomu žalovaný dovozuje, že žalobcova žádost je jen šikanózním výkonem práva.
17. Právní rámec pro činnost společenství vlastníků poskytují ust. § 1194 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., „dále jen o.z.“, přičemž platí, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Obecně platí, že vůli společenství vytváří toto shromáždění vlastníků a výrazem autonomie společenství vlastníku je, že v souladu s ust. § 1209 o.z. soud do této tvorby vůle zasahuje jen v případě, že je pro to důležitý důvod.

18. Podle ust. § 1221 věta první o.z. nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Spolek je upraven v ust. § 214 a násl. o.z.
19. Základní dokument společenství vlastníků jednotek jsou Stanovy.
20. V čl. 5. odst. 1 písm. e) části II. Stanov žalovaného je zakotveno právo člena „seznamovat se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla v odst. 6)“, dále v písm. f) právo „nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 6 do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na ztrátě společenství“. Odstavec 6, na který stanovy odkazují, uvádí, že člen SVJ nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.
21. Podle čl. 5 odst. 5 části II. Stanov svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání jednání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Podle čl. 6 odst. 1 části III. Stanov osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
22. Pokud jde o způsob výkonu práva nahlížení do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůzí SVJ, lze citovat z usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Cdo 703/2011 ze dne 8. 3. 2012: „Naopak, dosavadní způsob, jakým se navrhovateli dostává informací z listin společnosti - opisováním - se jeví jako šikanózní, neodpovídající současné běžné praxi ani co do formy, ani co do rozsahu. Odvolací soud uzavřel, že běžnou praxí poskytování informací společníkovi společnosti s ručením omezeným, je nejenom nahlížení do dokladů společnosti, ale i možnost pořídit si prostřednictvím nepoškozujících reprodukčních techniky kopie takových dokladů. ...Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali jednatelé dovolání, v němž co do jeho přípustnosti odkázali na ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen "o. s. ř."), co důvodu na ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř. ...Z uvedeného je patrné, že dovodil-li odvolací soud, že požadovanou informační povinnost mohou dovolatelé splnit i tím, že umožní společníkovi (nediskriminačním způsobem, tj. i případným pořízením kopií) do příslušných smluv nahlédnout - s kterýmžto závěrem se dovolací soud ztotožňuje...“
23. Aplikováno na projednávanou věc, soud dospěl k závěru, že míra a rozsah dokladů - informací vyžadovaných žalobcem po společenství vlastníků, jehož je členem, je zcela v rámci zákona a ustanovení Stanov a ze strany žalobce nejde o šikanózní jednání. Naopak argumentace žalovaného jeví znaky účelovosti, když namítá, že nahlédnutí nebylo žalobci umožněno, protože své právo neuplatnil u správce, ale přímo u žalovaného, že žalovaný vlastně nevěděl, jaké dokumenty žalobce požaduje předložit atp., přičemž z vyjádření žalovaného je zřejmé, že žalobci nahlédnutí do požadovaných dokumentů neměl v úmyslu nikdy umožnit s argumentací, že část listin je přístupná ve veřejném rejstříku a ohledně další části listin žalobce dle názoru žalovaného tak jako tak nemá právo nahlížení, když se neúčastní členských schůzí. Soud se však zcela ztotožňuje s argumentací žalobce, který uvádí, že je zřejmé, že ručil-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 atp. - tedy reálnou možnost zjistit případný rozsah tohoto svého ručení. Poukazuje-li žalovaný na fakt, že žalobce v jím vlastněných jednotkách nebydlí a „provozuje je toliko za účelem dosažení zisku“, tak žalobce má jako vlastník jednotky výlučné právo svobodně svou jednotku spravovat, je zcela na jeho uvážení, jak s ní bude nakládat (s limitem obdobných práv ostatních vlastníků, členů SVJ). Dospěl-li tedy soud k závěru, že žalovaný neplní svoji informační povinnost vůči žalobci, nezbylo než žalobě vyhovět v rozsahu. Pokud stanovil konkrétní podmínky pro výkon žalobcova práva nahlížet do listin, byl soud veden snahou nastavit účastníkům, kteří jsou v tvrdém principiálním sporu obecně přijatelné mantinely pro výkon žalobcova práva.

24. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 15 076,28 Kč. Soud má za to, že žalobce byl ve věci zcela úspěšný, neboť rozsudečný výrok sice nekopíruje původní rozsudečný návrh, nicméně již z předžalobní výzvy a z celého průběhu sporu je zřejmé, že se žalobce domáhá stále téhož, totiž chce využít právo, které mu vyplývá ze zákona a ve Stanovách je formulováno v čl. 5. odst. 1 písm. e) části II. jako právo člena „seznamovat se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla v odst. 6)“, dále v písm. f) právo „nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 6 do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na ztrátě společenství“. Náklady žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 1 500 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 1 500 Kč za jednoduchou výzvu k plnění dle § 11 odst. 2 písm. h) a. t., z částky 1 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 1 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 20. 6. 2019, z částky 1 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 7. 11. 2019 a z částky 1 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 7. 11. 2019 včetně šesti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne 7. 11. 2019 náhrada 2 276,28 Kč za 280 ujetých km v částce 1 676,28 Kč (33,10 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 333/2018 Sb. při průměrné spotřebě 5,7 l/100 km a 4,10 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 333/2018 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 600 Kč podle § 14 a. t.

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.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 14. listopadu 2019

Mgr. Radka Kryndlerová v. r.
soudkyně