

## U s n e s e n í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Tomáše Mottla a soudkyň Mgr. Lucie Jackwerthové a JUDr. Blanky Trávníkové ve věci žalobců a) **Ing. Dagmar L.**, bytem xxx, b) **Ing. Petra L.**, bytem xxx, oba zastoupeni Mgr. Emilem Doleželem, advokátem se sídlem v Praze 8, Sokolovská 32/22, proti žalovanému **Společenství vlastníků jednotek xxx, xxx**, IČO: xxx, se sídlem v xxx, zastoupenému Mgr. Martinem Krtilem, advokátem se sídlem v Praze 8, Za Poříčskou bránou 334/4, **o seznámení se s dokumentací**, o odvolání žalobců proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 12. října 2016, č. j. 13 C 52/2016-39,

### takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu s návrhem, aby žalovaný byl povinen předložit žalobcům a), b) nebo jejich zmocněnci listiny a doklady, týkající se hospodaření žalovaného a správy domu č. p. xxx, xxx, jež je součástí pozemku p. č. xxx, xxx v k. ú. xxx, včetně umožnění pořízení kopií takových listin a dokladů, a to za období od 1. 11. 2011 do 17. 12. 2015 včetně nájemních smluv, smluv o výkonu funkce členů statutárního orgánu, smluv, listin či dokladů týkajících se vedení účetnictví, provádění úklidu, drobné údržby, oprav a revizí, pojištění, vedení bankovních účtů a termínovaných vkladů, účetní a daňové doklady o provedených platbách, souvisejících s uvedenými smlouvami, listinami či doklady a výpisy z bankovních účtů za uvedené období. Soud prvního stupně odůvodnil své rozhodnutí tím, že žalobci nemají aktivní legitimaci ve věci, neboť oprávnění k nároku na seznámení se s doklady má výhradně vlastník bytové jednotky. Žalobci však s účinky vkladu ke dni 14. 3. 2016 převedli na jiného kupní smlouvou bytovou jednotku č. xxx v domě č. p. xxx na adrese v xxx.

Proti rozsudku soudu prvního stupně podali žalobci včasné a přípustné odvolání. Uvedli, že je skutečně pravdou, že na jaře roku 2016 prodali svou bytovou jednotku a odstěhovali se. Doklady však žalobci žádají výhradně za dobu, kdy ještě vlastníky byli. Názor soudu prvního stupně, že právo zaniklo zcela prodejem bytové jednotky, je podle žalobců nesprávný. Navíc zdůraznili, že předmětnou informační povinnost žalovaný musí splnit nejen dle § 1179 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), ale také dle § 8 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, neboť do označených dokladů žalovaného mají žalobci právo nahlížet také jako do podkladů vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Předmětem vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu pak učinil žalovaný v podstatě celý svůj rozpočet, když účtoval dle obsahu vyúčtování služeb za rok 2015 za vlastní správní činnosti, ostatní provozní náklady, teplo a teplou vodu, vodné a

stočné, výtah, úklid, odpad, elektřinu společných částí, televizní anténu, dlouhodobou zálohu. Výpočty nedoplatků služeb žalobci chtějí ověřit i za období od roku 2011 do roku 2014.

Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Žalovaný doplnil, že část žalobního nároku již splnil a rovněž namítl nevykonatelnost žalobního petitu.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání a v jeho mezích napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (ustanovení § 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné, přičemž však nejsou dány podmínky pro změnu napadeného rozsudku.

Předmětem řízení byl nárok žalobců na předložení listin a dokladů, týkajících se hospodaření žalovaného a správy domu č. p. xxx, xxx, jež je součástí pozemku p. č. xxx, xxx v k. ú. xxx, včetně umožnění pořízení kopií takových listin a dokladů, a to za období od 1. 11. 2011 do 17. 12. 2015 včetně nájemních smluv, smluv o výkonu funkce členů statutárního orgánu, smluv, listin či dokladů týkajících se vedení účetnictví, provádění úklidu, drobné údržby, oprav a revizí, pojištění, vedení bankovních účtů a termínovaných vkladů, účetních a daňových dokladů o provedených platbách, souvisejících s uvedenými smlouvami, listinami či doklady a výpisy z bankovních účtů za uvedené období.

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 do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Podle § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. je poskytovatel služeb povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

Žalovaný namítal nevykonatelnost žalobního petitu, soud prvního stupně se námitkou nezabýval. Odvolací soud konstatuje, že žalobní petit odpovídá, a to nejméně zčásti, dikci shora citovaných ustanovení § 1179 o. z. a § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Obecně je tato formulace, byť zahrnující blíže neupřesněné množství listin a dokladů, přípustná, a to i dle závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016 sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, v němž se výslovně uvádí, že doklady nemusí být označeny jednotlivě, nýbrž postačí, jsou-li vymezeny úhrnně údaji, jež umožňují identifikovat soubor uvedených dokladů jako celek.

Soud prvního stupně v napadeném rozhodnutí uzavřel, že žalobci ztratili prodejem své bytové jednotky zcela aktivní legitimaci k uplatnění práva na seznámení se s doklady dle § 1179 o. z. Odvolací soud se s takto formulovaným závěrem neztotožnil. Odvolací soud souhlasí pouze s tím, že prodejem bytové jednotky bez dalšího dle § 1194 odst. 2 zaniklo žalobcům také členství ve společenství. Žalobci však požadují splnění informační povinnosti žalovaného pouze pro období, v němž byli vlastníky bytové jednotky a tím také členy žalovaného. Nelze souhlasit s tím, že by žalobci neměli po převodu své bytové jednotky žádných povinností vůči žalovanému či faktický zájem na hospodaření žalovaného, neboť dle § 1186 žalobci jako převodci jednotky ručí za dluhy, které přešly na nabyvatele související se správou domu a pozemku. Žalobci tedy nadále mohou mít oprávněný zájem na výsledku hospodaření žalovaného za období, v němž byli vlastníky. Zákonodárce právo na seznámení se s hospodařením společenství v § 1179 o. z. včlenil do právní úpravy z důvodu, aby byla

umožněna vlastníkům jednotek kontrola nad činností osoby odpovědné za správu domu, v němž se jejich jednotka nachází. Žalobci se v tomto řízení domáhají splnění informační povinnosti za období let 2011 – 2014, kdy byli vlastníky bytové jednotky v domě. Soud prvního stupně se však již nezabýval, zda je za současného stavu ještě důvod pro kontrolu hospodaření žalovaného z hlediska zejména toho, zda byl výsledek hospodaření žalovaného schválen shromážděním společenství vlastníků bytových jednotek (§ 1208 písm. d) o. z. – do působnosti shromáždění společenství náleží mimo jiné schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků) a při jednání odvolacího soudu nebyli schopni účastníci tato významná tvrzení doplnit. V případě, kdy by bylo o výsledku hospodaření rozhodnuto shromážděním společenství, náleží členům právo domáhat se změny pouze v zákonem omezené lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky dozvěděl nebo dozvědět mohl o rozhodnutí, s nímž nesouhlasí (§ 1209 odst. 1 o. z.). Vzhledem k časovému odstupu od období zde předmětného let 2011 – 2014 je nutné se zabývat také otázkou, zda mohou žalobci dosáhnout nějaké změny hospodaření žalovaného za toto období a zda je tedy pro jejich právo informační dán faktický základ.

Zejména však odvolací soud konstatuje, že žalobci v průběhu řízení poukázali rovněž na to, že povinnost žalovaného, jejíhož splnění se v tomto případě domáhají, je dána nejen ustanovením § 1179 o. z., ale též § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Vzhledem k tomu, že je pouze uváděno jiné právní posouzení téhož skutkového stavu, nelze takovou argumentaci považovat v řízení za nepřípustnou novotu. Informační povinnost dle § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. pak nelze považovat za povinnost žalovaného omezenou existencí vlastnického práva k bytové jednotce, za niž je účtováno, neboť pro období vymezené žalobcem nepochybně stíhala povinnost hradit vyčíslené nedoplatky vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu žalobce, neboť tito byli ve smyslu § 2 písm. b) zákona č. 67/2013 Sb. příjemci služeb. Soud prvního stupně konstatoval v odůvodnění svého rozhodnutí, že je třeba rozlišit doklady, do nichž se domáhají žalobci nahlédnout z titulu kontroly hospodaření žalovaného od těch, kde je titulem kontrola vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Odvolací soud se s tímto názorem ztotožňuje s tím, že bylo věcí soudu prvního stupně, aby vedl v tomto smyslu žalobce k úpravě jeho skutkových tvrzení, případně žalobního petitu se splněním poučovací povinnosti soudu dle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř.

Odvolací soud tedy dospěl k odlišnému právnímu názoru, než jaký zaujal soud prvního stupně, přičemž z tohoto právního názoru vyplynula potřeba uvést další rozhodné skutečnosti a označit k nim odpovídající důkazy. Vzhledem k tomu, že soud prvního stupně tyto skutečnosti nezjišťoval a v důsledku toho účastníkům neposkytl odpovídající poučení podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř., je absence tohoto poučení vadou řízení a současně nelze tento „deficit“ reparovat v odvolacím řízení (§ 213b odst. 2 o. s. ř.). Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně zrušil (§ 219a odst. 2 o. s. ř.) a podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V dalším řízení soud prvního stupně nejprve poučí žalobce o povinnosti k úpravě vyličení rozhodných skutečností tak, aby žalobci jednoznačně určili, do jakých dokladů a z jakých důvodů chtějí nahlížet a činit z nich kopie, kdy bude nutné odlišit právo na kontrolu hospodaření žalovaného od práva na kontrolu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Dále bude nutné také učinit příslušné poučení k okolnosti, zda bylo či nikoli hospodaření žalovaného uzavřeno rozhodnutím jeho shromáždění, zda o něm případně žalobci hlasovali a s jakým výsledkem a konečně zda bylo takové rozhodnutí napadeno žalobou dle § 1209 odst.

1 o. z. Rovněž soud prvního stupně ověří, zda byla vyúčtování služeb, jejichž kontroly se zde žalobci dovolávají předmětem soudních řízení a případně s jakým výsledkem a zda je tedy nadále dán důvod pro splnění informační povinnosti, jež je pouze podkladem pro kontrolu správnosti vyúčtování.

V neposlední řadě bude na soudu prvního stupně, aby vedl žalovaného ke konkretizaci a případně prokázání jeho nového tvrzení, že část nárokované povinnosti již splnil.

V novém rozhodnutí, jímž bude řízení skončeno, soud prvního stupně rozhodne i o náhradě nákladů tohoto odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do **dvou** měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává u soudu prvního stupně a rozhoduje o něm Nejvyšší soud.

V Praze dne 29. března 2017

**Mgr. Tomáš Mottl v. r.**  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Eva Barchánková