



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Natašou Reichlovou v právní věci žalobkyně: **MgA. Mgr. art. J. S.**, nar. xxx, xxx, právně zast.: JUDr. Tomášem Bělohávkem, advokátem, Kostelní 875/6, Praha 7, proti žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. xxx v Xxx, Xxx**, IČ: xxx, Xxx, Xxx, právně zast.: Mgr. Jakubem Sýkorou, advokátem, Prvního pluku 320/17, Praha 8, o **zpřístupnění dokumentace SVJ za rok 2013**

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen umožnit nahlédnout žalobkyni do dokumentace společenství vlastníků jednotek za rok 2013, a sice účetních knih, daňového přiznání za rok 2013, vyúčtování záloh na služby a plateb do fondu oprav za rok 2013 a podkladů pro toto vyúčtování, smlouvy o správě domu, smlouvy na úklid společných částí domu, smlouvy o poskytování právních služeb a jejich vyúčtování, smlouvy o dodávkách médií pro dům, smlouvy na provedení revizí společných částí domu, smlouvy na dezinfekci, dezinfekci a deratizaci domu, smlouvy na požární kontrolu domu, smlouvy na realizované stavební a údržbové práce (projektová dokumentace na vstup na zahradu; vyklizení společných částí domu; zámečnické práce) a zbývající smlouvy ve věci správy domu a účetní doklady dle § 1179 obč. zákoníku, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Zamítá se žaloba, že žalovaný je povinen předložit žalobkyni seznam všech měřičů spotřeby vody a elektrické energie v domě č.p. xxx na adrese Xxx xxx, Xxx (včetně čísel měřičů, dat ověření stavu měřidel, stavu spotřeby, datu odečtu spotřeby a zápis o provedeném odečtu všech měřidel vody a specifikace umístění měřidel), kompletní dokumentaci ke všem výběrovým řízením, vypsáním žalovaným za rok 2013, plán oprav a údržby budovy za rok 2013, včetně jeho odsouhlasení shromážděním SVJ, plán oprav a údržby budovy za rok 2014, odsouhlasený v roce 2013, dokumentace na škodní události v domě za rok 2013, smlouvu o pojištění**

odpovědnosti za výkon funkce statutárního orgánu SVJ a dále pak podklady o platbě odměn členů orgánů SVJ, včetně dokladů o platbách zdravotní pojišťovně a platbách za sociální zabezpečení, dále pak přílohy účetní závěrky za rok 2013, investiční plán na rok 2013 a 2014, soudní rozhodnutí a podání ve sporech týkajících se žalovaného, vedených v roce 2013, passport budovy a dále pak seznam dokumentace SVJ ve vztahu k roku 2013, evidenční list č. jednotky xxx a dále pak odsouhlasený způsob všech plateb na jednotku, včetně rozúčtování služeb.

- III. Právnímu zástupci žalobkyně soud přiznává odměnu ve výši 28.798,- Kč, která mu bude vyplacena Českou republikou – Městským soudem v Praze po právní moci rozsudku.**
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit České republice - Městskému soudu v Praze náklady řízení, vynaložené na ustanoveného právního zástupce, a to ve výši 14.399,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou došlou zdejšímu soudu dne 30.04.2015 se žalobkyně domáhá toho, aby jí žalovaný byl povinen řádně zpřístupnit kompletní dokumentaci SVJ za rok 2013. V žalobě uvedla, že je členkou předmětného SVJ, s tím, že vyzvala toto společenství, resp. správce objektu, ke zpřístupnění kompletních podkladů SVJ, předložení dokumentace a umožnění nahlédnutí do této dokumentace za rok 2013. Vzhledem k tomu, že toto nebylo žalobkyni bezdůvodně umožněno, je proto nucena se na ochranu a zachování svých práv obrátit s věcí o pomoc na zdejší soud. Zároveň požádala, aby byla osvobozena od soudních poplatků a aby jí byl ustanoven právní zástupce.

Následně pak zdejší soud usnesením č.j. 71 Cm 185/2015-214 ze dne 03.06.2015 rozhodl o tom, že žalobkyni se osvobození od soudního poplatku v nalézacím řízení nepřiznává a rovněž, že se jí neustanovuje zástupce pro toto řízení. K odvolání žalobkyně pak Vrchní soud v Praze, jakožto soud odvolací, vydal pod č.j. 8 Cmo 305/2015-47 ze dne 02.12.2015 usnesení, kterým změnil usnesení zdejšího soudu ze dne 03.06.2015 ve výroku I. tak, že se žalobkyni přiznává osvobození od soudních poplatků do 3/4, tedy co do částky 1.500,- Kč, a pokud šlo o výrok II., tento byl zrušen a věc v tomto rozsahu vrácena Městskému soudu v Praze.

Poté, co žalobkyně uhradila soudní poplatek ve výši 500,- Kč, pak následně soud vydal pod č.j. 71 Cm 185/2015-60 dne 21.03.2016 usnesení, kterým ustanovil žalobkyni pro řízení ve věci č.j. 71 Cm 185/2015 k ochraně jejích zájmů zástupce, a to JUDr. Tomáš Bělohávkou, advokáta. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 15.04.2016.

Ještě před jednáním ve věci samé pak žalobkyně prostřednictvím svého právního zástupce změnila a doplnila žalobu v tom směru, že uvedla, že je vlastníkem bytové jednotky č. xxx, nacházející se v budově č.p. xxx na pozemku parc. č. xxx, a k jednotce přináležejícího spoluvlastnického podílu. Žalovaný je pak SVJ, spravující společné části předmětného domu.

Žalobkyně se podanou žalobou domáhá zpřístupnění kompletní dokumentace SVJ za rok 2013, když tím jsou míněny zejména doklady ve smyslu ust. § 1179 zák. č. 89/2012 Sb., především účetnictví žalovaného a smlouvy uzavřené ve věci správy domu. Nárok žalobkyně na zpřístupnění této dokumentace ust. § 1179 zák. č. 89/2012 Sb. zakládá obecně. Nárok

žalobkyně pak zakládají i stanovy SVJ, zejména jejich čl. XIV. odst. 1 písm. f) stanov ze dne 12.11.2012, resp. čl. IV. bod 1 písm. e) stanov SVJ ze dne 19.11.2014.

Žalobkyně žalovaného ke zpřístupnění dokumentace SVJ opakovaně vyzývala, když toto dokládá písemnými výzvami, s tím, že žalovaný svou povinnost umožnit žalobkyni nahlížení do předmětné dokumentace SVJ do dnešního dne nesplnil.

Ze všech těchto důvodů proto žádá, aby žalovaný umožnil žalobkyni ve smyslu ust. § 1179 o.z. nahlédnutí do smluv uzavřených ve věci správy domu a dále do účetních knih a dokladů vedených ve věci správy domu.

V průběhu soudního jednání pak soud měl za to, že by uvedený spor mohl být skončen smírným řešením, když vyčkával na vyjádření žalovaného i zároveň jej vedl k tomu, aby žalobkyni předložili doklady ve smyslu ust. § 1179 o.z.

Dne 28.07.2016 se k věci vyjádřil žalovaný, když uvedl, že podle ust. § 1179 o.z. má vlastník jednotky právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodáří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby pak může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Zároveň se dovolal i čl. IV. odst. 1) písm. e) stanov společenství, kdy podle tohoto článku má člen společenství právo seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, když nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.

Zároveň však uvedl, že není žádoucí, aby člen společenství uplatňoval shora uvedená práva kdykoliv, proto je způsob jejich výkonu určen stanovami společenství. Podle čl. IV. odst. 5 stanov v souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1) písm. e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale má právo pořizovat si jejich fotokopie, a to na své náklady. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 1), písm. e) a f) častěji než jedenkrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 500,- Kč za každou, i započatou, hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do pokladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1) písm. f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. Žalovaný pak dále uvedl, že žalobkyně ve věci zpřístupnění dokumentace SVJ podala celkem 9 žalob. Samotná soudní řízení pak představují pouze zlomek sporů vyvolaných žalobkyní, když tyto zcela paralyzují činnost výboru společenství. Žalobkyně nerespektuje shora uvedené a určuje si vlastní pravidla pro uplatnění práv člena společenství. Jakákoliv domluva s ní pak je obtížná, ne-li nemožná. Dále uvedl, že aby žalovaný předešel dalším útokům ze strany žalobkyně, žádá nadepsaný soud, aby pořízené kopie dokumentace společenství za rok 2013, které přikládá v příloze, směřoval k rukám právního zástupce žalobkyně spolu s tímto vyjádřením. S ohledem na to pak má žalovaný za to, že žaloba nebyla podána důvodně.

Za této situace se soud ještě snažil korespondenčním způsobem celou záležitost mezi stranami urovnat, když rozsáhlou dokumentaci, která byla založena žalovaným do soudního spisu, přeposlal právnímu zástupci žalobkyně. Ke smírnému řešení však nedošlo, neboť žalobkyně dospěla k závěru, že jí nebyly předloženy veškeré dokumenty, které požaduje a na které má podle zákona právo. Toto konkrétně bylo vyjádřeno kupř. ve vyjádření právního zástupce žalobkyně v dopise ze dne 24.08.2016, kde se uvádí, že žalovaný založil pouze část dokumentace SVJ za rok 2013, když však nebyla splněna zcela jeho povinnost ve smyslu ust. § 1179 o.z. a podle čl. IV. bod 1) písm. e) stanov. Mezi dokumentací chybí zejména účetní

knihy a dále pak kupř. smlouva o správě domu, uzavřená se správcem domu, společností RIAS CONSULTING s.r.o.

Dne 12.12.2016 se pak ještě zástupce žalovaného vyjádřil k požadavkům žalobkyně, když kupř. pokud jde o seznam všech měřičů spotřeby vody a el. energie v domě č.p. xxx na adrese Xxx xxx, Xxx (vč. měřičů, dat ověření stavu měřidel, stavu spotřeby, dat odečtu spotřeby a zápis o provedeném odečtu všech měřičů vody a specifikace umístění měřidel), uvedl, že na základě žádosti žalobkyně proběhla v domě č.p. xxx na adrese Xxx xxx, Xxx inspekce Českého metrologického institutu, s výsledky inspekce pak byla žalobkyně seznámena, přičemž ona sama dlouhodobě neumožňuje odečet měřidel. Stran žádosti žalobkyně o seznam uživatelů všech jednotek v domě za rok 2013 pak uvedl, že v tomto požadavku žalobkyně žalovaný nevidí žádnou oporu v zákoně. Nadto katastr nemovitostí patří mezi veřejné seznamy a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy a získávat též údaje ze sbírky listin.

Pokud žalobkyně požadovala výpisy ze všech účtů žalovaného, s detaily plateb, pak k tomu uvedl, že v roce 2013 měl žalovaný vedeny dva účty, a to běžný u Volksbank CZ a spořicí u SBERBANK. Výpis ze spořicího účtu nebyl přiložen jen z toho důvodu, že se jedná o zrušený účet. Pokud se žalobkyně domáhá zápisů ze všech jednání výboru SVJ za rok 2013, pak k tomu žalovaný uvedl, že zápisy z jednání výboru jsou založeny ve sbírce listin, když rovněž rejstřík SVJ je také veřejný. Zápisy jsou rovněž zveřejněny na webových stránkách společenství. Pokud snad žalobkyně požadovala kompletní dokumentaci ke všem výběrovým řízením, vypsáním žalovaným za rok 2013, pak k tomu žalovaný uvedl, že žádná výběrová řízení se nekonala. Stran zápisů ze všech shromáždění vlastníků SVJ za rok 2013 (vč. prezenčních listin a plných mocí k zastupování) žalovaný uvedl, že zápisy ze shromáždění jsou jednak založeny ve sbírce listin a zároveň jsou zveřejněny na uvedených webových stránkách SVJ. Pokud jde o podrobné vyúčtování právních služeb za rok 2013, pak k tomu žalovaný uvedl, že toto nemá k dispozici.

Stran plánu oprav a údržby budovy za rok 2013 a jeho odsouhlasení shromážděním SVJ a plánu oprav a údržby budovy za rok 2014, odsouhlaseného v roce 2013 (vč. zápisu ze shromáždění, kde došlo k jeho odsouhlasení) pak žalovaný opětovně odkázal na sbírku listin, resp. webové stránky společenství.

Pokud jde o dokumentaci ze škodných událostí v domě za rok 2013, pak k tomu uvedl, že žádnou takovou dokumentaci nemá k dispozici. Ke smlouvě o pojištění domu žalovaný uvedl, že stará i nová pojistná smlouva byla žalobkyni zasílána na její žádost e-mailem ze dne 13.07.2015, totéž se pak týkalo i smlouvy o pojištění odpovědnosti za výkon funkce statutárního orgánu SVJ. Žalovaný z toho důvodu uvádí, že z uvedeného vyplývá, že většina dokumentace žalovaného je veřejně přístupná, příp. že takovéto dokumenty byly žalobkyni zaslány e-mailem.

V průběhu řízení, které se konalo u zdejšího soudu dne 28.02.2017, vyzval soud právního zástupce žalobkyně, aby provedl upřesnění žalobního petitu. Ten tak učinil, když soud takovouto změnu připustil. Předmětem řízení pak byl žalobní petit v níže uvedeném znění.

Žalovaný je povinen umožnit nahlédnout žalobkyni do dokumentace společenství vlastníků jednotek za rok 2013, a sice účetních knih, daňového přiznání za rok 2013, vyúčtování záloh na služby a plateb do fondu oprav za rok 2013 a podklady pro toto vyúčtování, smlouvu o správě domu, smlouvu na úklid společných částí domu, smlouvy o poskytování právních služeb a jejich vyúčtování, smlouvu o dodávkách médií pro dům, smlouvu na provedení revizí společných částí domu, smlouvu na dezinfekci, dezinfekci a deratizaci domu, smlouvu na požární kontrolu domu, smlouvu na realizované stavební a

údržbové práce (projektová dokumentace na vstup na zahradu; vyklizení společných částí domu; zámečnické práce) a zbývající smlouvy ve věci správy domu a účetní doklady dle § 1179 obč. zákoníku, to ve do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

Žalovaný je povinen předložit žalobkyni seznam všech měřičů spotřeby vody a elektrické energie v domě č.p. xxx na adrese Xxx xxx, (včetně čísel měřičů, dat ověření stavu měřidel, stavu spotřeby, dat odečtu spotřeby a zápis o provedeném odečtu všech měřidel vody a specifikace umístění měřidel), kompletní dokumentaci ke všem výběrovým řízením, vypsaným žalovaným za rok 2013, plán oprav a údržby budovy za rok 2013, včetně jeho odsouhlasení shromážděním SVJ, plán oprav a údržby budovy na rok 2014, odsouhlasený v roce 2013, dokumentace na škodní události v domě za rok 2013, smlouva o pojištění odpovědnosti za výkon funkce statutárního orgánu SVJ a dále pak doklady o platbě odměn členů orgánů SVJ, včetně dokladů o platbách zdravotní pojišťovně a platbách za sociální zabezpečení, dále pak přílohy účetní závěrky za rok 2013, investiční plán na rok 2013 a 2014, soudní rozhodnutí a podání ve sporech týkajících se žalovaného, vedených v roce 2013, passport budovy a dále pak seznam dokumentace SVJ ve vztahu k roku 2013, evidenční list č. jednotky xxx a dále pak odsouhlasený způsob všech plateb na jednotku, včetně rozúčtování služeb.to vše do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

V řízení byl zjištěn následující skutkový stav:

- Z informativního výpisu z katastru nemovitostí ve vztahu k jednotce č. xxx, zapsané na LV č. xxx, že vlastnické právo k této jednotce je zapsáno pro J. S..
- Ze Vzorových stanov Společenství vlastníků jednotek Xxx xxx, že tyto byly schválené dne 12.11.2012,
- Z notářského zápisu sepsaného pod č. NZ 4/2015, N 541/2017 dne 07.01.2015 Šárkou Musilovou, že předmětem tohoto notářského zápisu bylo přijetí nových stanov společenství vlastníků jednotek.
- Z výpisu z katastru nemovitostí č. LV xxx, týkající se k.ú. xxx, když toto je součástí předmětného notářského zápisu, když jeho součástí jsou také plné moci jednotlivých členů společenství vlastníků jednotek.
- Z předžalobní výzvy, datované dne 01.05.2013 a 15.3.2015, sepsané MgA. Mgr. J. S., adresovanou společenství vlastníků jednotek, že se jedná o výzvu k umožnění nahlížení do kompletní dokumentace a podkladů SVJ, k tomu pak podací lístek, odesláno z pošty Praha 47 dne 02.05.2013.
- Z výpisu z účtu společenství vlastníků jednotek, vedeného u Volksbank, č. účtu xxx, že se jedná o výpis měsíční ze dne 31.01.2013.
- Z výpisů z účtů vedených pod stejným č. účtu u Sberbank, že se jedná o výpisy z účtu společenství vlastníků jednotek ze dne 31.01.2013, 28.02.2013, 29.03.2013, 30.04.2013, 30.05.2013, 28.06.2013, 31.07.2013, 30.08.2013, 30.09.2013, 31.10.2013, 30.11.2013 a 31.12.2013.
- Z kopie účtenky ze dne 13.08.2013 na 319,- Kč, že se jedná o účet za visací zámek.
- Z faktury vystavené K. K. na SVJ č. 20132793, na částku celkem 653,40 Kč, že se jedná o kontrolu a preventivní požární prohlídku objektu, včetně předávací protokol týkající se preventivní požární prohlídky.

- Z účtenky z BAUHAUSU ze dne 28.07.2013, že je na částku 790,- Kč.
- Z upomínky o zaplacení elektřiny společnosti PRE, že tato je datovaná dne 13.09.2013.
- Z účtenky z BAUHAUSU, že je na částku 362,21 Kč.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., č. 130100094 ze dne 09.05.2013, že se jedná o fakturu za správu domu za duben 2013, na částku 3.313,- Kč.
- Z podacího lístku z pošty, že jde o vyúčtování částky 26,- Kč.
- Z faktury Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., č. 1342112561, ze dne 04.07.2013, že je vystavena na částku 2.076,- Kč.
- Z faktury společnosti Veolia č. 1342059322, ze dne 04.04.2013, že je vystavena na částku 1.158,- Kč.
- Z faktury společnosti Veolia, vystavené na společnost RIAS CONSULTING s.r.o., č. 1342008682, že je vystavena na částku 985,- Kč.
- Z faktury společnosti Veolia ze dne 11.01.2013, že je vystavena na částku 25.540,- Kč.
- Z faktury dodavatele Ing. Z. V. na odběratele SVJ č.p. xxx, na částku 4.700,- Kč, že se jedná se o vybudování vstupu na zahradu Xxx 5/xxx.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., č. 130100030, na částku 3.347,- Kč, že jedná se o fakturu za správu domu za leden 2013.
- Z faktury J. F. – zámečnictví č. 20130071, vystavené na Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. xxx v Xxx, Xxx, že je vystavena na částku 2.145,- Kč.
- Z faktury dodavatele Mgr. Jakuba Sýkory, advokáta, č. 3/2013, na částku 9.000,- Kč, že se jedná o vyúčtování právních služeb, včetně specifikace.
- Z faktury společnosti Pražské služby, a.s. na RIAS CONSULTING s.r.o., č. 1351003510, ze dne 13.02.2013, že je vystavena na částku 720,- Kč.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ Xxx, č. 130100053, ze dne 08.03.2013, že je na částku 3.287,- Kč, za správu domu za únor 2013.
- Z upomínky o zaplacení elektřiny společnosti PRE, že je ze dne 18.03.2013.
- Z faktury společnosti Revize Elektro, D. K., č. 201337, na částku 17.945,- Kč, že je vystavená dne 15.04.2013.
- Z faktury společnosti Veolia ze dne 04.04.2013, že je vystavena na částku 25.540,- Kč.
- Z faktury Mgr. Jakuba Sýkory, advokáta, č. 23/2013, že je vystavena za právní služby ve výši 2.250,- Kč.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., č. 130100072, že je vystavena na SVJ Xxx, na částku 3.287,- Kč, za správu domu za březen 2013.
- Z faktury za elektřinu společnosti PRE, že výsledkem je přeplatek ve výši 990,- Kč.
- Z faktury Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. ze dne 04.07.2013, že je vystavena na částku 28.230,- Kč.
- Z faktury Pražských služeb, a.s., vystavená na RIAS CONSULTING s.r.o., č. 1351006998, ze dne 08.07.2013, že je vystavena na částku 732,- Kč.

- Z faktury Hlavního města Praha, Magistrát hlavního města Prahy, na společnost RIAS CONSULTING s.r.o., ze dne 15.05.2013, na částku 7.032,- Kč, že se jedná o poplatek za komunální odpad.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100114, na částku 3.287,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za květen 2013.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100135, na částku 3.287,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za červen 2013.
- Z dokladu o platbě pojistného společnosti Kooperativa, že je vystaven na částku 42.075,- Kč.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100158, na částku 3.287,- Kč, ze dne 08.08.2013, že se jedná o fakturu za správu domu za červenec 2013.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100176, na částku 3.287,- Kč, ze dne 02.09.2013, že se jedná o fakturu za správu domu za srpen 2013.
- Z faktury Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., vystavené na RIAS CONSULTING s.r.o., č. 1342166913, že je na částku 3.947,- Kč.
- Z faktury společnosti BRUNDIBÁR, pražská pohotovostní zámečnická firma, ze dne 17.10.2013, že je vystavena na částku 1.110,- Kč, a z další faktury téže společnosti ze dne 15.10.2013, že je vystavena na částku 7.900,- Kč.
- Z usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4, sp.zn. 16 C 220/2013-16 ze dne 08.11.2013, že se jedná o výzvu na zaplacení soudního poplatku ve výši 2.000,- Kč ve věci sporu Společenství vlastníků jednotek proti Janě S.,
- Z faktury Mgr. Jakuba Sýkory, advokáta, č. 69/2013, že se jedná o vyúčtování právních služeb na částku 7.500,- Kč.
- Z faktury Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., vystavené na RIAS CONSULTING s.r.o., ze dne 14.10.2013, že je na částku 21.390,- Kč.
- Z usnesení Městského soudu v Praze č.j. 31 Cm 129/2013-7 ze dne 08.10.2013 ve věci sporu SVJ č.p. xxx proti Janě S., že je to výzva k zaplacení soudního poplatku ve výši 1.000,- Kč.
- Z faktury Mgr. Jakuba Sýkory, advokáta, č. 65/2013, na částku 9.750,- Kč, že se jedná o vyúčtování právních služeb.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100221, ze dne 06.11.2013, na částku 3.326,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za říjen 2013.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100201, ze dne 03.10.2013, na částku 3.645,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za září 2013.
- Z podacího lístku z pošty, že se jedná o dopis adresovaný Janě S., když se jedná o částku 39,- Kč.
- Z faktury dodavatele M. B. č. 20130021, na částku 5.400,- Kč, že jde vyúčtování za oklepání omítky a odvoz suti.
- Z oznámení Kooperativy že se jedná, o poskytnutí pojistného plnění z pojistné události ve výši 38.270,- Kč.

- Z faktury společnosti TRAVINO v.o.s., č. 2013/77, vystavené na SVJ Xxx 5, na částku 1.210,- Kč, že jde o provedené práce deratizace, dezinfekce a dezinfekce.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 130100238, ze dne 09.12.2013, na částku 3.287,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za listopad 2013.
- Z vyúčtování Hlavním městem Praha, Magistrátem hlavního města Prahy společnosti RIAS CONSULTING s.r.o. dne 15.11.2013, na částku 7.032,- Kč, že se jedná o platbu za komunální odpad.
- Z faktury J. K. č. 632013, vystavené na SVJ Xxx xxx, na částku 6.716,- Kč, že se jedná o vyúčtování za přistavení kontejneru.
- Z faktury Kominictví – N. č. 130177, vystavené na SVJ Xxx xxx, že se jedná o částku 5.800,- Kč.
- Z faktury společnosti RIAS CONSULTING s.r.o., vystavené na SVJ domu č. xxx, č. 140100006, ze dne 06.01.2014, na částku 3.336,- Kč, že se jedná o fakturu za správu domu za prosinec 2013.
- Z potvrzení o platbě na poště, že jde o částku ve výši 13,- Kč.
- Z podacího lístku z pošty, že jde o potvrzení o platbě v hotovosti ve výši 39,- Kč.
- Z faktury číslo dokladu 883, nákup za částku 1.055,21, že se jedná o zboží z BAUHAUSU.
- Z faktury společnosti BAUHAUS, že se jedná o vyúčtování na částku 6.080,- Kč, k tomu rozpis jednotlivých položek.
- Z knihy analytické evidence – součty, že jde o období od 01.01.2013 do 31.12.2013.
- Soud rovněž provedl důkaz jednotlivými podúčty – účet č. 315907 Oprava elinstalace za období od 01.01.2013 do 31.12.2013, účet č. 315700 Opravy a údržba, účet č. 315900 Ostatní služby a rozvahou firmy SVJ Xxx za období od 01.01.2013 do 31.12.2013.
- Ze zápisu z pokusu odečíst vodoměr v bytové jednotce č. 2 dne 02.09.2013 v 19:00 hod., že přestože termín navrhla majitelka bytu č. 2, neotevřela.
- Z neúspěšného pokusu odečíst vodoměr v bytě č. 2 dne 10.12.2013, že čas byl předem oznámen doporučeným dopisem.
- Ze zápisu z neúspěšného pokusu odečíst vodoměr v bytě č. 2 dne 16.12.2013, že toto bylo oznámeno předem doporučeným dopisem.
- Z rozhodnutí Městské části Xxx, Úřadu Městské části Xxx, ze dne 06.05.2016, že se jedná o rozhodnutí, že MgA. Mgr. art. J. S. je vinna přestupkem proti občanskému soužití a byla jí uložena pokuta ve výši 8.000,- Kč.
- Z pojistné smlouvy na pojištění bytového domu, že tato je uzavřena mezi pojistníkem Společenství vlastníků jednotek domu č.p. xxx a společností Kooperativa.
- Soud provedl rovněž důkaz výpisy z účtu vedeného pro SVJ u Sberbank, k datu 31.01.2013, 28.06.2013 a 30.09.2013.

- Z dopisu Finančního úřadu pro hlavní město Prahu ze dne 02.12.2016, že se jedná o odpověď na žádost o poskytnutí informací z daňového řízení, adresovaný Mgr. Janě S..
- Z Protokolu č. 1001-PT-C0001-15, že jde o výsledek státního metrologického dozoru provedeného podle zákona č. 505/1990 Sb., subjekt dozoru: SVJ Xxx xxx.

Pokud pak právní zástupce žalobkyně navrhl účastnický výslech žalobkyně, pak tento soud zamítl s ohledem na to, že pro něj nebyly splněny podmínky ve smyslu ust. § 131 odst. 1 o.s.ř.

Stejně tak soud zamítl důkaz návrhem žalovaného, který žádal, aby si soud u správní firmy AGENTURA BYT spol. s r.o. vyžádal dotazem sdělení, v jakém rozsahu požadovala žalobkyně nahlížet do dokladů v roce 2016.

Po takto provedeném dokazování soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná pouze z části.

Soud má za prokázané a tato skutečnost ani nebyla v řízení zpochybňována, že žalobkyně je vlastnící bytové jednotky č. xxx, s tím, že v souvislosti rozdělením domu na bytové jednotky pak vzniklo Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. xxx, Xxx, když toto společenství bylo v daném sporu označeno jako žalovaný.

Soud má z písemných výzev žalobkyně za prokázané, že tato vyzývala SVJ k předložení dokladů, když této její žádosti vyhověno nebylo. Z průběhu řízení má soud za prokázané, že SVJ, jakožto žalovaný, do spisu založilo řadu dokumentů, když soud směřoval toto jednání k tomu, aby mezi stranami byl uzavřen smír, tedy aby SVJ založilo do spisu požadované dokument, resp. dokumenty tak, jak má na mysli ust. § 1179 o.z.

Podle tohoto ustanovení 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. V této souvislosti pak soud přihlédl i k platným stanovám SVJ, konkrétně k čl. IV. odst. 5) stanov, když v souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1) písm. e) a f) má člen společenství právo nahlížet do dokumentace a pořizovat si její fotokopie, a to na své náklady.

Jak již bylo řečeno shora, soud se snažil vést žalovaného k tomu, aby v průběhu řízení založil do spisu dokumenty, které tedy souvisejí se správou domu a hospodařením správce, se kterým má SVJ uzavřenou smlouvu o správě nemovitostí. Přestože řada takovýchto dokumentů do spisu založena byla, což má soud za prokázáno z provedeného dokazování, dospěl soud k závěru, že některé z těchto dokumentů, do nichž má podle názoru soudu žalobkyně právo nahlížet, předloženy nebyly. Tím má soud na mysli zejména účetní knihu žalovaného, vč. daňového přiznání za rok 2013, které nebylo žalovaným založeno, dále pak i vyúčtování záloh na služby a plateb do fondu oprav za rok 2013 a podklady pro toto vyúčtování. Zároveň pak soud dospěl k závěru, že žalovaný by měl ve smyslu ust. § 1179 o.z. umožnit žalobkyni i nahlížet do smlouvy o správě domu, smlouvy na úklid společných částí domu, smlouvy o poskytování právních služeb a jejich vyúčtování, smlouvy o dodávkách médií pro dům a dále i smlouvy na provedení revizí společných částí domu. Pokud žalobkyně požadovala, aby jí bylo umožněno nehlédnout do smlouvy na dezinfekci, dezinfekci a deratizaci domu, pak rovněž v této části soud žalobkyni vyhověl, byť není zcela přesvědčen o tom, zda taková smlouva byla uzavřena, nicméně z dokazování má soud za prokázané, že k deratizaci domu došlo. Stejně tak soud dospěl k závěru, že má žalobkyně právo nahlédnout

do smlouvy na požární kontrolu domu, příp. do smlouvy na realizované stavební a údržbové práce a zbývající smlouvy ve věci správy domu.

V dané věci však soud dospěl k závěru, že právo žalobkyně není bezbřehé a není možné, aby žalobkyně požadovala, aby jí byl umožněn přístup do dokladů, které jsou jednak veřejně přístupné, a to jednak na internetových stránkách SVJ, příp. které jsou přístupné ve sbírce listin u příslušného rejstříkového soudu, příp. v katastru nemovitostí. Dále pak soud dospěl k závěru, že řada dokumentů, do nichž žalobkyně chtěla nahlížet, nijak nesouvisí s ust. § 1179 o.z., tedy s obsahem tohoto ustanovení tak, jak měl zákonodárce na mysli.

Soud má za to, že řada dokumentů, ke kterým žalobkyně požadovala přístup, resp. žádala o umožnění do jejich o nahlédnutí, se správou domu a pozemku žádným způsobem nesouvisí, příp. že informace, které požaduje, mohla snadno zjistit buď ze zápisů ze shromáždění SVJ, příp. z osobní účasti na těchto shromážděních.

Takovýto charakter má podle názoru soudu požadavek žalobkyně, aby jí byl předložen seznam všech měřičů spotřeby vody a elektrické energie v domě č.p. xxx, vč. čísel měřičů, dat ověření stavu měřičů, stavu spotřeby, dat odečtu spotřeby a zápisu o provedeném odečtu všech měřidel, když z protokolu č. 1001-PT-C0001-15 o výsledku státního metrologického dozoru, který byl proveden u subjektu SVJ Xxx xxx na základě podnětu Mgr. J. S. dne 26.01.2015 má soud za prokázané, že se závěry této kontroly i jejími výsledky byla žalobkyně seznámena, což z tohoto protokolu vyplývá. Pokud šlo o žádost žalobkyně o předložení kompletní dokumentace ke všem výběrovým řízením vypsaným žalovaným za rok 2013, pak zde soud vycházel z prohlášení žalovaného, které žalobkyně žádným způsobem nezpochybnila, tedy že v roce 2013 se žádná taková výběrová řízení nekonala. Pokud šlo o plán oprav a údržby budovy za rok 2014, odsouhlasený v roce 2014, pak tyto skutečnosti jsou obsaženy v zápise ze shromáždění SVJ, kde došlo k jejich odsouhlasení, když takovýto zápis je k dispozici na internetových stránkách SVJ.

Pokud žalobkyně požadovala dokumentaci na škodní události v domě za rok 2013, smlouvu o pojištění odpovědnosti za výkon funkce statutárního orgánu SVJ a dále pak doklady o platbě odměn členů orgánů SVJ, vč. dokladů o platbách zdravotní pojišťovně a platbách na sociální zabezpečení, pak soud dospěl k závěru, že toto je již nad rámec ust. § 1179 o.z., když toto jsou doklady, které se nijak netýkají správy domu, resp. pozemku. Pokud šlo o žádost žalobkyně, aby byly předloženy přílohy k účetní závěrce za rok 2013, pak soud dospěl k závěru, že rozvaha a výsledovka jako taková soudu předloženy byly, tudíž žalobkyně se s těmito doklady mohla seznámit.

Pokud žalobkyně požadovala předložení investičního plánu na rok 2013 a 2014, pak žádný takovýto plán sám o sobě SVJ nevyhotovuje, pokud snad společenství nějaké investice plánuje, pak i toto je obsaženo v zápisech ze shromáždění SVJ, které jsou veřejně k dispozici, jak již bylo uvedeno shora.

Stran požadavku žalobkyně na možnost nahlédnout do soudních rozhodnutí a podání ve sporech týkajících se žalovaného, vedených v roce 2013, pak i v daném případě má soud za to, že toto nijak nesouvisí se správou domu a pozemku a jde nad rámec ust. § 1179 o.z. K požadavku žalobkyně na předložení seznamu dokumentace SVJ ve vztahu k roku 2013 soud uvádí, že se jedná o zcela bezobsažný požadavek, když není jasné, co tímto žalobkyně měla na mysli. Konečně pak k požadavku žalobkyně k předložení evidenčního listu jednotky č. xxx a odsouhlasenému způsobu všech plateb na jednotku, vč. rozúčtování služeb, zde dospěl soud k závěru, že ani v tomto případě se nejedná o dokument týkající se správy domu a pozemku. Jedná se o požadavky ve vztahu k jednotce č. xxx s tím, že pokud jde o rozúčtování služeb a odsouhlasený způsob všech plateb za jednotku, i toto je součástí zápisů ze

shromáždění SVJ, když v daném případě se pochopitelně nejedná pouze o jednotku č. xxx, ale o všechny jednotky v domě.

Pro úplnost soud pouze dodává, že pokud jde o příslušné zákonné ustanovení (§ 1179 o.z.), pak tato zákonná úprava je pouze velmi rámcová a kusá, když zákonodárce ponechává způsob, jakým se budou členové SVJ seznamovat s děním ve společenství, resp. jakým způsobem budou nahlížet do dokumentace a seznamovat se s touto dokumentací, zcela úpravě ve stanovách jednotlivých SVJ. V daném případě SVJ tuto úpravu má obsaženou ve stanovách, které byly schváleny v průběhu schůze SVJ a jsou obsaženy v notářském zápise ze dne 07.01.2015. Jsou zde zakotvena jednoznačná pravidla, za jakých podmínek může člen SVJ nahlížet do dokumentů, stejně tak i že v některých případech, pokud snad požaduje opakované nahlížení, by toto jeho právo mělo být zpoplatněno, když v daném případě tedy má soud za to, jak již uvedl shora, že právo vlastníka jednotky nemůže být bezbřehé ani šikanózní a musí mít tedy nějakou rozumnou míru a nesmí být zneužíváno.

Pokud jde o náklady řízení soud přiznal ustanovenému právnímu zástupci odměnu dle vyhl.č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif) dle § 9 odst. 4, písm. c) a §12a, když sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby činí Kč 3.100,-, za 7 úkonů činí celkem Kč 21.700,-, dále 7 režijních paušálů, jeden po Kč 300,-, celkem Kč 2.100,- a k tomu DPH 21% ve výši Kč 4.998,-, když náklady řízení činí celkem částku 28.798,- Kč.

Výrok o nákladech řízení ve vztahu k žalovanému (výrok IV.) má oporu v ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobkyně měla úspěch jen částečný, tudíž soud zavázal žalovaného k náhradě poměrné části vynaložených nákladů na ustanoveného právního zástupce ve výši 50% nákladů řízení, tedy v částce Kč 14.399,- Kč.

P o u ě n í: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 7. března 2017

JUDr. Nataša Reichlová v. r.
samosoudce

Za správnost:
I.K.