



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Davidovou ve věci

žalobce: **L** [redacted] **G** [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Ondřejem Preussem, Ph.D.
sídlem Kubelíkova 1189/29, 130 00 Praha - Žižkov

proti
žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek blok 563, č.p. 110, ulice K.J.Erbena,**
Most, IČO 28729382
sídlem K.J. Erbena bl. 563/110, 434 01 Most
zastoupený opatrovnící JUDr. Miloslavou Coufalovou
sídlem Neštěmická 779/4, 400 07 Ústí nad Labem - Krásné Březno

pro 425 550 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 406 350 Kč spolu s ročním úrokem z prodlení z částky 175 700 Kč ve výši 8,25% od 18. 8. 2020 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Co do požadavku na zaplacení částky 85 100 Kč a ročního úroku z prodlení ve výši 8,25% z částky 52 100 Kč jdoucího od 18. 8. 2020 do zaplacení se žaloba zamítá.
- III.** Žalobce je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Mostě soudní poplatek ve výši 13 180 Kč, do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení 69 802 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobce JUDr. Ondřeje Preusse, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal zaplacení shora uvedené částky peněz z titulu nároku na zaplacení pokuty za nesplnění povinností stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění po novele provedené zákonem č. 104/2015 Sb. a ve znění účinném od 1. ledna 2016 („dále jen zákon o službách“) konkrétně (po změně žaloby spočívající v jejím rozšíření, která byla připuštěna usnesením ze dne 6. 6. 2020, č.j. 16 C 308/2020-98, a usnesením vyhlášeným při jednání dne 6. 9. 2022):
 - 1) za neumožnění nahlédnout do všech podkladů k vyúčtování služeb za rok 2016, od 4. 10. 2017 do 12. 8. 2020, tj. 1043 dnů, tedy 52 150 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, celkem ve výši **85 100 Kč**
 - 2) za neumožnění pořídit kopie podkladů k vyúčtování služeb za rok 2016, od 4. 10. 2017 do 12. 8. 2020, tj. 1043 dnů, tedy 52 150 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, celkem ve výši **85 100 Kč**
 - 3) za neumožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování služeb za rok 2017, od 29. 6. 2018 (31. den od doručení žádosti) do 12. 8. 2020, tj. 775 dnů, tedy 38 750 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **71 700 Kč**
 - 4) za nevyřízení reklamace (vypořádání námitek) vyúčtování služeb za rok 2017, od 30. 6. 2018 do 12. 8. 2020, tj. 774 dnů, tedy 38 700 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **71 650 Kč**
 - 5) za neumožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování služeb za rok 2018, od 23. 6. 2019 (31. den od doručení žádosti) do 12. 8. 2020, tj. 416 dnů, tedy 20 800 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **53 750 Kč**
 - 6) za nevyřízení reklamace (vypořádání námitek) vyúčtování služeb za rok 2018, od 23. 6. 2019 do 12. 8. 2020, tj. 416 dnů, tedy 20 800 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **53 750 Kč**
 - 7) za neumožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování služeb za rok 2019, od 28. 6. 2020 (31. den od doručení žádosti) do 12. 8. 2020, tj. 45 dnů, tedy 2 250 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **35 200 Kč**
 - 8) za nevyřízení reklamace (nevypořádání námitek) vyúčtování služeb za rok 2019, od 28. 6. 2020 do 12. 8. 2020, tj. 45 dnů, tedy 2 250 Kč, a dále od 13. 8. 2020 do 3. 6. 2022, tj. 659 dnů, tedy 32 950 Kč, tedy celkem **35 200 Kč**
2. Žalovaný se brání tím, že u nároku ad 1) - umožnil žalobci nahlédnutí dne 4. 10. 2017 v sídle správce, žalobce se toho dne dostavil, byly mu dány k nahlédnutí faktury Severočeské teplárenské a SČVaK, nebylo mu však umožněno pořízení jejich kopií a nebyly mu předloženy jiné další dokumenty; nebylo však možné předložit k nahlédnutí i jiné dokumenty, neboť žalobce žalovaného předem neinformoval o rozsahu požadovaných dokumentů, současně není v silách žalovaného resp. správce operativně předkládat k nahlédnutí další (předem nepřipravené) dokumenty. U nároku ad 2) uvádí, že není pravdou, že by žalobci neumožnil pořízení kopií podkladů (zřejmě míněno pouze těch, které byly předloženy). U nároku ad 3), 5) a 7) týkající se nahlížení do podkladů navrhol žalobci, nechť sám sdělí několik možných termínů v průběhu září až října 2020 v rámci úředních hodin žalovaného (resp. správce), kdy bude žalobce schopen se osobně dostavit k nahlížení; osobní přítomnost žalobce požadoval žalovaný z důvodu, že žalobce v minulosti opakovaně zmocnil třetí osoby, které se pak k nahlížení nedostavily. Současně žádal žalobce o konkretizaci námitek, což žalovaný neučinil a nevyjádřil se ani

k možným termínům nahlížení. U nároku ad 4) a 6) se nevyjádřil, u nároku ad 8) tvrdil splnění vypořádáním námitek přípisem ze dne 28. 5. 2020.

3. Mezi účastníky nebylo sporné, že žalobce uplatňuje předmětné nároky jako vlastník bytu č. [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] (místopisně blok 563) a jako člen žalobce.
4. Mezi účastníky bylo sporné, zda žalovaný řádně vypořádal námitky vyúčtování za roky 2017 – 2019 (u námitek za roky 2017 a 2018, zda vůbec byly vypořádány, u námitek za rok 2019 zda žalovaným tvrzený způsob vypořádání námitek byl splněním této povinnosti) a zda řádně umožnil žalobci nahlédnout do podkladů souvisejících s vyúčtováními služeb za roky 2016 – 2019.
5. Mezi účastníky není sporné, že žalovaný vyúčtoval žalobci služby (zálohové platby) spojené s užíváním předmětného bytu, jak plyne ze žalobcem předložených vyúčtování za rok 2016 (žalobce obdržel 3. 5. 2017), za rok 2017 (žalobce obdržel 3. 5. 2018), za rok 2018 (žalobce obdržel 29. 4. 2019) a za rok 2020 (žalobce obdržel 4. 5. 2020).
6. Mezi účastníky není též sporné, že žalobce žádal o nahlédnutí do podkladů k vyúčtování za rok 2016, které mu bylo umožněno dne 4. 10. 2017 v sídle správce (SBD Krušnohor), avšak pouze částečně, když žalobci byly poskytnuty pouze dvě faktury od dodavatelů energií, jak uvedeno výše. Jiné doklady mu nebyly dány k nahlédnutí ani mu nebylo umožněno pořídit kopie. Konkrétně žalobce přípisem ze dne 29. 5. 2017 adresovaným žalovanému a správci žádal o poskytnutí dokladů, na jejichž základě byly rozúčtovány služby spojené s užíváním předmětného bytu, které v žádosti specifikoval, a dále pak i do účetních dokladů za roky 2015 – 2017, jakož i seznamu členů, zápisů z jednání představenstva od vzniku SVJ týkající se tohoto SVJ, zápisů ze shromáždění žalovaného; výše uvedené požadoval zaslat formou e-mailu, s možností reprodukce vlastní technikou, případně v kopii v listinné podobě, za případnou finanční náhradu. Přijetí žádosti bylo potvrzeno e-mailem prostřednictvím správce žalovaného a nabídnut byl termín dne 19. 7. 2017 v sídle správce, na což žalobce reagoval e-mailem ze dne 24. 7. 2017, v němž omlouvá svoji nepřítomnost z důvodu dovolené a nabízí další termíny (29., 30. a 31. srpna 2017). Přípisem správce ze dne 24. 8. 2017 je žalobci nabídnut termín pro nahlížení do dokladů u celkem čtyř SVJ, jejichž je žalobce členem, pro SVJ, kterým je žalovaný, a žalobci byl doručen 7. 9. 2017, jak plyne z tvrzení žalobce ve spojení s dokladem o doručení. Na něj reaguje žalobce e-mailem z 10. 9. 2017, v němž navrhuje termín pro všechna čtyři SVJ dne 27. 9. nebo 2. 10. 2017 od 13.30 hodin.
7. Žalobce dále přípisem ze dne 25. 5. 2018 požádal žalovaného (a současně správce žalobce) o předložení všech listin, na jejichž základě byly rozúčtovány služby spojené s užíváním bytu, a to opakovaně za rok 2015 a 2016, a dále pak za rok 2017 a 2018, dále pak i účetních dokladů v žádosti specifikovaných. Žalobce požádal o jejich zaslání formou e-mailu, případně v kopii v listinné podobě, za případnou finanční náhradu. Žádost byla koncipována též jako upomínka před podáním žaloby. Žádost byla, jak plyne z doručanky a potvrzení aplikace pošty, doručena dne 29. 5. 2018. Na žádost reaguje žalovaný, resp. správce prostřednictvím JUDr. Daniela Voláka, advokáta, který sděluje žalobci (č.l. 45), že akceptuje jeho právo nahlížet do některých požadovaných dokumentů, nemá však právo zatěžovat žalovaného pořizováním kopií a zasíláním dat k rukám žalobce. Současně odporuje možnosti nahlížení do seznamu členů SVJ a poukazuje na šikanozní výkon práva ze strany žalobce. Nabízí žalobci harmonogram nahlížení (č.l. 51-66), který čítá cca 170 termínů (jednotlivých dnů) pro nahlížení, obvykle po dobu dvou hodin (od 9 do 11 hodin), v některých případech podobu jedné hodiny (od 9 do 10 hodin), to vše v době od 1. 8. 2018 do 28. 8. 2019.
8. Přípisem ze dne 25. 5. 2018 adresovaným žalovanému i správci a doručeným správci dne 30. 5. 2018 žalobce reklamuje vyúčtování služeb za rok 2017.

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

9. Přípisem ze dne 20. 5. 2019 adresovaným žalovanému i správci a doručeným správci dne 23. 5. 2018 žalobce reklamuje vyúčtování služeb za rok 2018.
10. Přípisem ze dne 25. 5. 2020 adresovaným žalovanému i správci a doručeným správci dne 28. 5. 2020 (a poštou dne 1. 6. 2020) žalobce reklamuje vyúčtování služeb za rok 2019 a současně žádá o nahlédnutí do podkladů k vyúčtování za tento rok. Na reklamaci reaguje správce žalovaného přípisem ze dne 28. 5. 2020, (č.l. 47) současně vyzývá žalobce ke sdělení termínů, v nichž bude schopen osobně nahlížet do požadované dokumentace.
11. Soud zjistil následující (u jednotlivých požadovaných nároků dílčí) skutkový stav:
12. Žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek, tedy osobou odpovědnou za správu předmětného bytového domu (místně označený jako blok 563), kterou vykonává prostřednictvím správce SBD Krušnohor. Žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED]
13. K vypořádání námitek proti vyúčtování služeb za roky 2017 a 2018
14. Žalovaný k obraně proti nároku ad 4) a 6), tedy k reklamaci vyúčtování služeb za roky 2017 a 2018 neuvedl nic ani po poučení soudem dle § 118a odst. 1 o.s.ř., že jeho povinností je tvrdit, zda předmětnou reklamaci vyúčtování služeb vyřídil – vypořádal námitky. Žalovaný neunesl břemeno tvrzení ani důkazní, že povinnost vypořádat námitky proti výše uvedeným vyúčtováním splnil.
15. K vypořádání námitek proti vyúčtování služeb za rok 2019
16. K prokázání tvrzení, že splnil povinnost vypořádat námitky, označil žalovaný přípis SBD Krušnohor ze dne 28. 5. 2020, v němž se pod borem I vyjadřuje k námitkám pod odstavci 1-7 tak, že je považuje za nedůvodné, případně vyzývá žalobce k jejich doplnění, u položky 5 odkazuje na řešení námítka na shromáždění vlastníků, u položky 6 odkazuje na možnost nahlédnutí do dokladů koncipovanou dále v bodu II přípisu. Konkrétně, pokud pouze nezaujímá stanovisko, že je námitka obecně nedůvodná, uvádí formulace „Položky vychází z příslušné smlouvy uzavřené se Stavebním bytovým družstvem Krušnohor jako správcem. Toho jste si jistě vědom. Námitku chápeme jako nedůvodnou. S ohledem k Vaším aktivitám jste si jistě vědom skutečnosti, že dle právních předpisů dochází k řádnému zaokrouhlování i ve vztahu k plochám. Vaši námitku chápeme jako nedůvodnou“ (viz přípis ze dne 28. 5. 2020 na č.l. 47).
17. K nároku ad 1) a 2) – umožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování za rok 2016 a pořídit kopie
18. Soud má ze shodných tvrzení účastníků za zjištěné, že žalobci bylo umožněno nahlédnutí dne 4. 10. 2017 v sídle správce (SBD Krušnohor), avšak pouze částečně, když žalobci byly poskytnuty pouze dvě faktury od dodavatelů energií, jak uvedeno výše, ačkoli žalobce žádal i další listiny obsažené v jeho výzvě; konkrétně poskytnutí dokladů, na jejichž základě byly rozúčtovány služby spojené s užíváním předmětného bytu, které v žádosti specifikoval, a dále pak i účetní doklady za roky 2015 – 2017, jakož i seznam členů, zápis z jednání představenstva od vzniku SVJ týkající se tohoto SVJ, zápisů ze shromáždění žalovaného aj.
19. K nároku ad 3), 5) a 7) – umožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování za roky 2017 – 2019
20. Žalovaný k prokázání tvrzení navrhnul jako důkaz přípis advokáta JUDr. Daniela Voláka s přílohou, kterou je harmonogram nahlížení nabídnutý žalovanou stranou prostřednictvím správce SBD Krušnohor, z nichž má soud za prokázané, že žalovaný akceptuje právo nahlížet do některých požadovaných dokumentů, nikoli však právo pořizovat kopie či požadovat jejich elektronické zaslání; současně žalovaný odporuje možnosti nahlížení žalobce do seznamu členů SVJ. Samotný harmonogram čítá cca 170 termínů (jednotlivých dnů) k nahlížení.
21. Podle § 1179 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (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, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie. Právo pořizovat si kopie dokladů, pokud jde o období předcházející novele občanského zákoníku upravující i možnost pořizování kopií dokladů, dovozuje i judikatorní praxe soudů (k tomu srov. např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 384/2009).

22. Podle ustanovení § 1975 o.z. je věřitel v prodlení, nepřijal-li řádně nabídnuté plnění nebo neposkytl-li dlužníku součinnost potřebnou ke splnění dluhu.
23. Podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona o službách na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen 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.
24. Podle ustanovení § 8 odst. 2 zákona o službách, případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
25. Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona o službách jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany
26. Podle ustanovení § 13 odst. 2 zákona o službách, vyšší pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.
27. S ohledem na zjištěný skutkový stav a právní posouzení dospěl soud k závěru, že způsobem vyplývajícím z přípisu SBD Krušnohor ze dne 28. 5. 2020, který žalovaný označil jako důkaz k prokázání tvrzení, že námitky proti vyúčtování za rok 2019 byly vypořádány, k řádnému vypořádání námitek nedošlo. Jak plyne z přípisu, jehož obsah je popsán výše, žalovaný na námitky fakticky nijak nereaguje, spíše ironicky směrem k osobě žalobce převážně poukazuje na nedůvodnost námitek s předpokladem, že žalobci musí být položky vyúčtování jasné. Podle názoru soudu tímto způsobem ke splnění povinnosti vypořádat námitky rozhodně nedošlo, žalovaný je tedy od 28. 6. 2020 ke dni rozhodnutí soudu, resp. ke dni 3. 6. 2022 v prodlení, tj. celkem po dobu 1 702 dní a je proto povinen zaplatit pokutu ve výši 85 100 Kč.
28. Stran vypořádání námitek proti vyúčtování za roky 2017 a 2018 soud uzavřel, že k vypořádání nedošlo, když žalovaný ani po poučení soudu vypořádání námitek netvrdil ani neprokazoval. Žalovaný je tedy od 30. 6. 2018 ke dni rozhodnutí soudu, resp. ke dni 3. 6. 2022 v prodlení, a to u nesplnění povinnosti vypořádat námitky k vyúčtování za rok 2017 po dobu od 30. 6. 2018 do 3. 6. 2022, tj. 1 433 dnů, u nesplnění povinnosti vypořádat námitky k vyúčtování za rok 2018 po dobu od 23. 6. 2019 do 3. 6. 2022, tj. 1 075 dnů, a je proto povinen zaplatit pokutu ve výši 71 650 Kč a ve výši 53 750 Kč.
29. U povinnosti umožnit nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování za rok 2016 a umožnit pořízení kopií dokladů soud dospěl k závěru, že ke splnění této povinnosti také nedošlo. Žalobce vyzval

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

žalovaného k umožnění nahlédnutí do těchto podkladů přípisem ze dne 29. 5. 2017 a již v něm žalobce konkretizuje listiny, jejichž nahlédnutí požaduje. Po písemné komunikaci účastníků a správce (*viz odpověď SBD Krušnohor na tuto žádost ze dne 26. 6. 2017 s nabídkou termínu k nahlédnutí dne 19. 7. 2017, následuje e-mail žalobce ze dne 24. 8. 2017 s nabídkou termínů 29. – 31. 8. 2017, na to následuje odpověď správce ze dne 5. 9. 2017 s nabídkou termínů pro celkem 4 SVJ, konkrétně 4. 10. 2017 pro SVJ/žalovaný a e-mail žalobce ze dne 10. 9. 2017*) došlo k nahlédnutí dne 4. 10. 2017 v sídle správce SBD Krušnohor, přičemž žalobci byly předloženy pouze dvě faktury od dodavatelů energií a nebylo mu umožněno nahlédnutí do ostatních požadovaných listin a pořízení jejich kopie. Žalovaný tedy nesplnil řádně svoji povinnost a je od 4. 10. 2017 do 3. 6. 2022, tj. po dobu 1 702 dnů v prodlení. Soud je však toho názoru, že sankce uvedená v § 13 odst. 2 zákona o službách v podobě pokuty 50 Kč za každý započatý den dopadá na dva okruhy porušení povinností, a to 1) umožnit seznámení s podklady pro vyúčtování a pořizování kopií těchto podkladů (§ 8 odst. 1) a 2) vypořádat námitky do vyúčtování služeb (§ 8 odst. 2). Možnost pořídit kopie podkladů není chápána jako samostatná povinnost, kterou lze zvlášť, samostatně sankcionovat pokutou, a pokud žalobce uplatnil zvlášť nárok na zaplacení pokuty za nemožnost pořídit kopie podkladů, nezbylo soudu než v tomto rozsahu žalobu částečně zamítnout (výrok II rozsudku).

30. U povinnosti umožnit nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování za roky 2017 – 2019 soud dospěl k závěru, že ani tuto povinnost žalovaný nesplnil. Žalobce žádal o nahlédnutí do podkladů za rok 2017 již přípisem ze dne 29. 5. 2017 (spolu se žádostí o nahlédnutí do podkladů mimo jiné za rok 2016 a 2015), a dále přípisem ze dne 25. 5. 2018, který je též opakovanou žádostí o nahlédnutí do podkladů za roky 2016 a 2017. V této žádosti již žalobce specifikuje i způsob, jakým by mohly pořízeny kopie dokladů. Na to reaguje žalovaný prostřednictvím advokáta JUDr. Daniela Voláka ze dne 4. 7. 2018 (č.l. 45), v jehož přípisu je uvedena následující reakce *„...pokud se týká o rozsah oblasti nablížení, pak mimo obecnou deklaraci tohoto práva jsou uvedeny konkrétní oblasti, v nichž vlastník jednotky realizuje toto své právo – nablížení do účetních knih, nablížení do dokladů a nablížení do dokumentů ve věcech správy. Zcela jistě tímto shora uvedeným není myšleno nablížení do seznamu členů SVJ a jiných podobných dokumentů, když by tímto došlo k narušení osobních údajů. Z pohledu občanského zákoníku je tedy Váš požadavek v rozporu se zákonem, resp. jde nad rámec Vašich oprávnění uvedených v zákoně. S ohledem na Vaše dlouhodobé chování vůči SVJ a SBD Krušnohor, jakožto chování problémového vlastníka, lze bezesporu dovést zneužívání práva vlastníka jednotky, tedy zneužívání práva Vámi samotným. Na výkon práv člena společenství vlastníků, tedy i práva nablížit do dokladů, se vztahují obecné zásady, dle kterých platí, že subjektivní právo lze uplatnit jen při poctivém dodržování dobrých mravů se zřetelem ke zvyklostem soukromého života, přičemž zjevnému zneužití práva se odnímá právní ochrana. Ačkoliv občanský zákoník neupravuje dopodrobna způsob výkonu práva nablížit do dokladů a nestanovuje žádné lhůty (např. pro zpřístupnění dokladů, frekvenci případných pravidelných „nablížečích dnů“), shrnuji, že společenství vlastníků je povinno umožnit vlastníkově jednotky na jeho žádost nahlédnout do požadovaných dokladů, nemusí ovšem pro vlastníka zvlášť vypracovávat přebledy úhrad či jiné podobné dokumenty. Co se týče rezervace nablížení, zde se jedná o flagrantní zneužití práva a společenství je v takovém případě oprávněno nablížení odepřít, resp. dobu rezervovaného nablížení v jednotlivých případech zkrátit či stanovit rozumnou míru frekvence nablížení tak, aby i ostatní vlastníci měli možnost využít svého práva nablížit. Dále dle konstantní judikatury mi dovoluji upozornit na skutečnost, kdy právo na zpřístupnění dokumentů nesmí vlastník jednotky vykonávat šikanózně, tj. tak, že by snad SVJ (resp. jeho pracovníky) omezoval v jejich běžné činnosti nad rámec jejich pracovní náplně nebo snad společenství způsoboval další neúčelné a neúměrné náklady...i přes veškeré shora uvedené, tedy i přes Váš dlouhodobý šikanózní výkon práva, je klient dlouhodobě připraven poskytnout veškerou možnou součinnost při výkonu Vašich práv, když na Vaši žádost vypracoval harmonogram jednotlivých nablížení do jednotlivých dokumentů. Tento harmonogram, resp. jeho 12 částí tvoří přílohu tohoto přípisu a je závazný pro jednotlivá nablížení...“*
31. Soud dospěl k závěru, že výše uvedená nabídka není řádnou nabídkou ke splnění povinnosti. Přípis obsahuje více než 170 pevně určených termínů nahlížení do jednotlivých, tam uvedených dokladů pro jednotlivé roky 2015 – 2018 a jednotlivá SVJ. Počátek nahlížení je stanoven dnem 1.

8. 2018 a konec nahlížení dnem 28. 8. 2019, jedná se o intervaly 3x až 4x týdně, obvykle v době od 9.00 hodin do 11.00 hodin, v některých případech od 9.00 hodin do 10.00 hodin. Takto stanovený způsob nahlížení byl ze strany žalovaného zřejmě míněn vážně a s ohledem na použitá vyjádření je zjevné, že žalovaný o tom nepřipouští žádnou diskuzi, nevyvíjí žádnou snahu o dohodu se žalobcem. Není přitom omluvitelným důvodem, že žalovaný resp. správce nemá dostatečné personální či materiální vybavení ani to, že žalobce, neboť je členem více SVJ, požaduje k nahlédnutí větší množství dokladů. Ostatně žalobci byl odepřen přístup do systému Integri, v němž jiní vlastníci mohou do dokladů týkajících se hospodaření nahlížet. Z přístupu žalovaného, resp. správce (osob, které ho reprezentují) je zřejmé, že je proti žalobci pro jeho postoje zaujat natolik, že není schopen odhlédnout od osobní roviny neshod a ve vztahu k žalobci se snaží vystupovat autoritativně, zapomíná přitom, že není v pozici nadřazené žalobci, ale že je to i žalobce sám jako vlastník bytové jednotky, kterému se ze své činnosti zodpovídá, neboť hospodář jeho majetkem. To je ostatně patrné i ze záznamu z jednání ze dne 19. 2. 2019 sepsaného Mgr. Belšánem coby zmocněncem žalovaného, resp. správce SBD Krušnohor pro účely nahlížení. Jasně z něj plyne snaha neumožnit osobě zmocněné žalobcem nahlížení do požadovaných podkladů pod záminkou (v kontextu situace panující mezi účastníky již dlouhodobě) zcela absurdních nedostatků a nelze než uzavřít, že než jako řádnou nabídku plnění lze postup žalovaného prostřednictvím správce hodnotit než jako záměrné kladení překážek. Pokud žalobce za této situace nepřijal nabídku plnění v podobě výše popsaného harmonogramu nahlížení (*ani další následující nabídku popsanou v odstavci níže, týkající se možnosti nahlížet do pokladů vyúčtování za rok 2019*), nelze mu to přičítat k tíži a uzavřít, že by splnění povinnosti žalovaného nebylo spravedlivé požadovat nebo že by k nesplnění lhůty došlo zaviněním žalobce.

32. Přípisem ze dne 25. 5. 2020, který je současně reklamací vyúčtování za rok 2019, žalobce žádá o poskytnutí možnosti nahlédnutí do podkladů vyúčtování služeb za rok 2019. Na tuto žádost žalovaný, resp. správce reagoval přípisem ze dne 28. 5. 2020 (č.l. 47), v němž vypořádává námítky, jak uvedeno výše, a navrhuje žalobci, aby sdělil možné termíny. V souvislosti s tím obsahuje výzvu, aby žalobce „sdělil alespoň 2 – 3 termíny v průběhu měsíce září a 2 – 3 termíny v průběhu měsíce října v rámci úředních hodin družstva, ve kterých budete schopen se osobně účastnit nahlížení do dokumentace. Jelikož jste v minulosti zmocňoval třetí osoby, které se v některých termínech dostavily a v jiných nikoli, žádáme, abyste své právo na nahlížení do dokumentace realizoval osobně“. Ani tuto reakci žalovaného, kterou navrhnul jako důkaz k prokázání tvrzení o splnění povinnosti umožnit nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování za rok 2019 (a současně důkaz o vypořádání námitek proti vyúčtování za rok 2019) nepovažuje soud za řádnou nabídku plnění, když je zjevné, že žalovaný (resp. správce) trvá na osobní účasti žalobce, přestože mu v minulosti sám (byť se situace týkala jiného SVJ) nahlížení prostřednictvím zmocněnce neumožnil prakticky ze zástupných důvodů (*viz záznam jednání ze dne 19. 2. 2019 shora*). Žalovaný je proto povinen zaplatit pokutu za nevyřízení reklamace vyúčtování námitek proti vyúčtování za rok 2019 za dobu od 28. 6. 2020 do 3. 6. 2020, tj. 704 dnů a za neumožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování za dobu od 28. 6. 2020 (31. den od doručení žádosti) do 3. 6. 2022, tj. 704 dnů, tedy částku 35 200 Kč za každé toto porušení povinnosti.
33. Pokud žalovaný v řízení argumentoval tím, že ve stávající situaci, na jejímž vzniku se žalobce podílel, není spravedlivé postihovat žalovaného za neplnění povinností podle zákona o službách (*tím je zřejmě míněna situace, kdy žalobce vyvolal soudní řízení, jehož výsledkem bylo mimo jiné určení neplatnosti usnesení ze shromáždění SVJ, v jehož důsledku nemá žalovaný i další SVJ statutární orgán, kterým bylo právě SBD Krušnohor, případně soudní řízení, v němž byla vyslovena neplatnost usnesení společenství, kterým byly schváleny některé statutární záležitosti, uzavírané smlouvy aj.*), a pokud žalovaný polemizoval s tím, zda tedy žádosti o nahlédnutí do podkladů či námítky proti vyúčtování byly doručeny kompetentním subjektům, když žalovaný nemá statutární orgán (zda tedy byla řádně učiněna výzva ke splnění povinností), soud tento názor nesdílí.

34. Ze screenshotu stránek SBD Krušnohor a pozvánek na shromáždění vlastníků jednotlivých SVJ za období od 26. 2. – 14. 3. 2018 soud zjistil, že SBD Krušnohor coby předseda tam uvedených SVJ není nečinný. V období, kdy byla činěna koronavirová opatření, pak odkazuje vlastníky, kteří mají zřízený přístup (žalobce mezi ně v předmětné době nepatřil), na použití informačního serveru namísto osobní návštěvy v sídle předsedy (u některých SVJ správce vykonávající správu domu na základě smlouvy). S ohledem na tuto úvahu soud pro nadbytečnost neprovedl důkaz smlouvou o obstarání správy domu, neboť není ve věci sporné (a je to patrné z e-mailové korespondence výše uvedené) že SBD Krušnohor zde nadále fakticky po celou dobu vystupuje jako správce, jako statutární orgán žalovaného byl ze záznamu v obchodním rejstříku vymazán.
35. Pro nadbytečnost soud neprovedl výslech žalobce, výslech Mgr. Belšána a p. [REDAKCE] k prokázání tvrzení, z jakého důvodu jednali za žalovaného, zejména v situaci zachycené na záznamu z jednání ze dne 19. 2. 2019, smlouvou o obstarání správy domu a souhlasem, který měl být žalobci dán k pořízení zvukového záznamu ze shromáždění vlastníků konaného dne 24. 4. 2019, na kterém měl být zvolen statutární orgán žalovaného. Tyto skutečnosti soud nepovažuje ve věci za právně významné.
36. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení úspěšný z 83% a neúspěšný ze 17 %, nárok na náhradu nákladů řízení v rozsahu 66%.

Tyto náklady sestávají ze zaplaceného (a doměřeného) soudního poplatku, který celkem činí 24 573 Kč, z toho 66% činí **16 218 Kč**.

Dále sestávají:

z nákladů spočívajících v zastoupení advokátem, kterému náleží

- a) odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a. t.“), a to
- za úkony provedené z tarifní hodnoty ve výši 227 850 Kč, kdy odměna za každý z pěti úkonů právní služby uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava, podání žaloby, vyjádření k výzvě soudu a ústní jednání dne 3. 6. 2022 přesahující dvě započaté hodiny) činí 10 220 Kč
 - za úkony provedené z tarifní hodnoty ve výši 491 450 Kč (po druhém rozšíření žaloby), kdy odměna za jeden úkon (ústní jednání dne 16. 9. 2022) činí 10 300 Kč
- b) šest paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., tj. 1 800 Kč

tj. celkem 63 200 Kč, z toho 66% představuje částka **41 712 Kč**

- c) cestovní náhrady včetně náhrady za ztrátu času promeškaného na cestě z Prahy do Mostu a pět, a to v souvislosti s cestou realizovanou dne 3. 6. 2022 náhrada 1 927,40 Kč za 200 ujetých km v částce 1 527,40 Kč (44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. při průměrné spotřebě 6,6 l/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t. a totéž v souvislosti s cestou realizovanou dne 16. 9. 2022 (při ceně 44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 511/2022 Sb. při průměrné spotřebě 6,6 l naturalu 95/100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.)

tj. celkem 3 854,80 Kč, z toho 66% činí **2 544,20 Kč**

- d) daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 44 256,20 Kč ve výši **9 293,80 Kč**

Žalobci náleží též náklady za upomínku celkem ve výši 52 Kč, z toho 66% činí **34 Kč**.

Celkem náklady činí 69 802 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

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 (exekuce).

Most 16. září 2022

Mgr. Jana Davidová v. r.
samosoudkyně