



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

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Musilem ve věci

žalobce: **L** **G**, 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 opatrovníkem Mgr. Eduardem Belšánem  
sídlem Berounská 107, 270 61 Lány

**o: žaloba o poskytnutí zápisu ze shromáždění**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen umožnit žalobci osobně anebo v zastoupení bezplatně pořídit jeho vlastní nepoškozující reprodukční techniku (na telefon, digitálním fotoaparátem nebo přenosným skenerem) kopii zápisu ze zasedání shromáždění, které se konalo 16. 04. 2018 a všech příloh a podkladů pro jednání shromáždění vlastníků, na které odkazuje zápis, včetně prezenční listiny s podpisy přítomných, včetně plných mocí členů, kteří byli zastoupeni.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 31 063 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalobce.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se žalobou domáhal, aby žalovaný umožnil žalobci osobně anebo v zastoupení bezplatně pořídit jeho vlastní nepoškozující reprodukční techniku (na telefon, digitálním fotoaparátem nebo přenosným skenerem) kopii zápisu ze zasedání shromáždění, které se konalo 16. 04. 2018 a všech příloh a podkladů pro jednání shromáždění vlastníků, na které odkazuje zápis, včetně prezenční listiny s podpisy přítomných, včetně plných mocí členů, kteří byli zastoupeni.
2. Žalobce žalobu odůvodnil tak, že je členem žalovaného a vlastníkem jednotky č. ■■■ u žalovaného. Žalobce požádal žalovaného o nahlédnutí do zápisu ze shromáždění konaného dne 16. 04. 2018 s tím, že se měl dostavit k nahlédnutí do tohoto zápisu dne 12. 09. 2018 v sídle SBD Krušnohor v Mostě. K tomuto úkonu udělil plnou moc p. ■■■■■, který se sice dostavil, nicméně nebylo mu umožněno nahlédnout do zápisu, neboť pověřená zaměstnankyně SBD Krušnohor údajně nebyla přítomna.
3. K výzvě soudu žalobce doložil svou aktivní legitimaci k vedení sporu a také své tvrzení o konané schůzi žalovaného dne 16. 04. 2018.
4. Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasil, neboť má za to, že žalobce jej o nahlédnutí do zápisu ze shromáždění žalovaného ze dne 16. 04. 2018 požádal a on jeho žádosti vyhověl tím, že se domluvili na nahlédnutí dne 12. 09. 2018. Žalobce jej poté 12. 09. 2018 e-mailem informoval, že v nahlížení jej zastoupí p. ■■■■■, neb on sám z pracovních důvodů se dostavit nemůže. Dne 12. 09. 2018 nemohla být pověřená osoba správce žalovaného, tedy SBD Krušnohor, přítomna, protože z pracovních důvodů musela řešit jinou situaci mimo sídlo správce. Žalovaný dále uváděl, že opakovaně umožňoval žalobci do listin nahlížet, ale žalobce se nedostavoval. Žalovaný má tedy za to, že si svou povinnost splnil, umožnil žalobci do požadované listiny nahlédnout, ale byl to žalobce, kdo této možnosti nevyužil.
5. Soud věc posoudil po skutkové stránce následovně:
6. Žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek bytového domu č.p. 110 v Mostě, K. J. Erbena, blok 563. Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 12. 04. 2010 (výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek). Žalobce je členem žalovaného a vlastníkem bytu č. ■■■■■ a dále ■■■■■ s podílem na společných částech o velikosti ■■■■■ (informace o jednotce v katastru nemovitostí). Na den 16. 04. 2018 bylo svoláno a také se konalo shromáždění vlastníků jednotek žalovaného (pozvánka, tvrzení účastníků).
7. Soud neprovedl důkaz novinovým článkem z časopisu Respekt 38, neboť tento je pro posouzení věci bez právního významu.
8. Správu žalovaného provádělo minimálně v roce 2018 Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě, které v tu dobu bylo také pověřeným vlastníkem (výpis z rejstříku společenství, Stanovy žalovaného). Správce přidělil žalobci přihlašovací uživatelské jméno a uživatelské heslo dne 25. 02. 2016, nicméně žalobci se již dne 13. 06. 2016 nepodařilo do systému přihlásit (registrační karta, e-mailová komunikace).
9. Správce stanovil termíny nahlížení do materiálů týkajících se žalovaného a to materiálů od roku 2015 do 2018, včetně (harmonogram).
10. Shodně oba účastníci uvedli, že žalobce dosud do zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek č.p. ■■■■■ nenahlížel. Sporným tak zůstalo, zda žalovaný žalobci toto nahlédnutí umožnil, nebo byl připraven umožnit.
11. Soud má tak za prokázané následující skutečnosti: žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek bytového domu č.p. ■■■■■ v Mostě, K. J. Erbena, blok 563, kdy společenství vzniklo

Shodu s prvopisem potvrzuje Renáta Šešina.

dne 12. 04. 2010. Žalobce je členem žalovaného a vlastníkem bytu č. [REDAKCE] a spoluvlastníkem domu č.p. [REDAKCE] s podílem na společných částech o velikosti [REDAKCE]. Na den 16. 04. 2018 bylo svoláno a konalo se shromáždění žalovaného. Žalobce se pokusil fyzicky (když k tomu zmocnil [REDAKCE]) nahlédnout do předmětného zápisu, nebylo mu to však správcem a pověřeným vlastníkem žalovaného umožněno. Žalobci byl odňat přístup přes informační portál správce SBD Krušnohor a jedinou možností uplatnit své právo měl žalobce fyzickým nahlédnutím.

12. Právní posouzení věci vychází z ust. § 3028 odst. 1 a § 3063 zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák., kdy se zákonné přepisy o zvláštních právech vlastníka jednotky vymezené podle občanského zákoníku použijí na právní postavení vlastníka jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony a to ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák., tedy od 1. 1. 2014.
13. Dle ust. § 1158 odst. 1 obč. zák. bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.
14. Dle ust. § 1126 a § 1115 odst. 2 obč. zák. má každý z vlastníků jednotek právo účastnit se na správě dělené nemovitosti, a to v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech.
15. Dle ust. § 1179 obč. zák. 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, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.
16. Dle ust. § 1189 odst. 1 obč. zák. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Podle odstavce druhého téhož ustanovení má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
17. Dle ust. § 1190 obč. zák. osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
18. Dle ust. § 1205 odst. 1 obč. zák. nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgán, nelze jím založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
19. Samotná právní úprava Společenství vlastníků je obsažena v ust. § 1194 a násl. obč. zák. Z těchto ustanovení jasně vyplývá, že správou domu se rozumí veškerá činnost, která je v zájmu všech vlastníků jednotek tak, aby bylo zajištěno fungování nemovitosti s bytovými jednotkami jednotlivých vlastníků. Cílem správy je, mimojiné, zajištění běžného provozu nemovitosti.
20. Jak vyplývá ze shora uvedeného, má každý vlastník jednotky právo podílet se na správě nemovitosti a informovat se o činnosti správce nemovitosti, může nahlížet do materiálů se správou souvisejících a do dalších dokladů.

21. Soud se musel vypořádat s námitkami žalovaného, kdy tento uváděl, že umožnil žalobci nahlédnout do jím vyžadovaných materiálů a žaloba byla podána předčasně. Dále žalovaný namítal, že to byl žalobce, kdo se opakovaně k nahlížení nedostavoval. Soud má za to, že tato námitka není na místě. Jednak z důvodu direktivního určení dnů a času nahlížení, z něhož vyplývá, že mimo správcem stanovený termín nemůže žalobce své právo uplatnit, jednak i ze samotného vyjádření žalovaného, v němž uvádí, že se [REDAKCE] k nahlížení v domluvený čas dostavil, ale pověřená zaměstnankyně správce nebyla přítomna. Už z tohoto vyjádření žalovaného je zřejmé, že žaloba nebyla podána předčasně, když k nahlížení mělo dojít (ale nedošlo) dne 16. 04. 2018 a žaloba byla podána až dne 03. 08. 2020, tedy po víc, jak dvou letech. Byl to tedy žalovaný, kdo žalobci neumožnil nahlédnout do požadovaných materiálů a nový termín k nahlédnutí, resp. iniciativa k tomuto úkonu, měla vzejít od žalovaného.
22. Ze všech shora uvedených důvodů soud podané žalobě vyhověl.
23. Soud přiznal zcela úspěšnému žalobci právo na náhradu nákladů řízení v souladu s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Tyto náklady jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 2 000 Kč a šesti úkony právní služby po 3 100 Kč, jedním půl úkonem po 1 550 Kč dle ust. § 9 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (převzetí a příprava zastoupení, sepis žaloby, návrh na ustanovení opatrovníka, účast u jednání dne 07. 12. 2020, vyjádření ze dne 29. 12. 2020, vyjádření ze dne 02. 03. 2021, účast u jednání dne 26. 04. 2021), celkem tedy 20 150 Kč, sedmi náhradami paušálních výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 3 cit. vyhl., cestovními výdaji v částce 1 169,40 Kč na cestu z Prahy do Mostu a zpět dne 07. 12. 2020, náhradou za ztrátu času v délce 6 půlhodin po 100 Kč dle ust. § 14 odst. 3 cit. vyhl. a DPH ve výši 21% z těchto částek dle ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. Celkem tedy částku 31 063 Kč.

#### **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 dvojitě 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 23. srpna 2021

Mgr. Jan Musil v. r.  
samosoudce