

**Sygn. akt: I C 1005/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
Protokolant:	Małgorzata Szczypińska

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2014 roku w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej K., Blok nr (...)

o udostępnienie dokumentacji

I. Zobowiązuje pozwany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej K., Blok nr (...) do udzielenia powodowi Z. S. jako członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej K., Blok nr (...) informacji i udostępnienia dokumentacji dotyczących rozliczeń całkowitych centralnego ogrzewania w ich pełnym brzmieniu tj. zawierającym rozliczenie roczne poszczególnych członków Wspólnoty, w szczególności pism kierowanych do Wspólnoty i pochodzących od Wspólnoty we wskazanym wyżej zakresie, za okres od 01.05.2003r., gdy Wspólnota zaczęła ogrzewać budynek nr (...) w K. do chwili obecnej.

II. Umarza postępowanie w zakresie żądania udostępnienia powodowi przez pozwanego umowy zawartej między Wspólnotą a firmą ją rozliczającą.

III. Zasądza od pozwanego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej K., Blok nr (...) na rzecz powoda Z. S. kwotę 250,00 złotych (dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 10 września 2014r. w sprawie I Ca 245/14 na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 31 marca 2014r., sygn. akt I C 105/13

Orzeka:

1. sprostować z urzędu oczywiste niedokładności w komparycji i sentencji zaskarżonego wyroku określając stronę pozwaną jako – Wspólnota mieszkaniowa K., Blok nr (...), w odpowiedniej formie gramatycznej;
2. oddala apelację

## UZASADNIENIE

Powód Z. S. w pozwie przeciwko Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej K. Blok nr (...) wniósł, po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, o udostępnienie mu do wglądu dokumentów kierowanych do Wspólnoty i pochodzących od Wspólnoty dotyczących działalności Wspólnoty w zakresie centralnego ogrzewania budynku nr (...) w K. za poszczególne lata począwszy od 1 maja 2003 roku do chwili obecnej w postaci umowy zawartej między Wspólnotą

a firmą rozliczającą centralne ogrzewanie i rozliczeń całkowitych dotyczących centralnego ogrzewania dotyczących poszczególnych członków Wspólnoty. Wniósł także o zasądzenie kosztów procesu. Roszczenie swoje uzasadniał chęcią skontrolowania działalności Wspólnoty, w szczególności celem analizy kosztów i rozliczeń poszczególnych mieszkańców w zakresie prawidłowości tych rozliczeń. Wyjaśniał, że celem powództwa jest ustalenie czy zarząd działa prawidłowo, czy sprawuje należyty nadzór nad siecią centralnego ogrzewania we Wspólnocie, gdyż różnice w kosztach ponoszonych przez poszczególnych członków wspólnoty za centralne ogrzewanie są - w jego ocenie - zbyt wysokie.

Pozwany Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej K. Blok nr (...) wniósł o oddalenie powództwa. Ostatecznie, w toku postępowania sądowego, uznał powództwo w zakresie żądania o udostępnienie powodowi umowy łączącej Wspólnotę z firmą zewnętrzną rozliczającą centralne ogrzewanie i na rozprawie w dniu 31 marca 2014 roku udostępnił powodowi żadaną przez niego umowę z załącznikami. Wnosił o oddalenie żądania o udostępnienie powodowi rozliczeń całkowitych dotyczących centralnego ogrzewania dotyczących poszczególnych członków Wspólnoty podnosząc, że spełnienie tego żądania skutkowałoby naruszeniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, gdyż dokumenty żądane przez powoda zawierają dane osobowe poszczególnych członków Wspólnoty, a większość członków wspólnoty nie wyraża zgody na udostępnienie powodowi danych osobowych ich dotyczących.

Wobec spełnienia przez pozwanego na rozprawie w dniu 31 marca 2014 roku żądania o udostępnienie umowy zawartej pomiędzy Wspólnotą a firmą ją rozliczającą za okres od 01.05.2003 roku do chwili obecnej powód cofnął powództwo w tym zakresie.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

W sprawie bezsporne było, że powód Z. S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej K. Blok nr (...) będąc właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w tym bloku.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy z mocy prawa ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.- zwana dalej u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana (art. 6 zd. drugie u.w.l.). Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest beczynność Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej K. Blok nr (...), w zakresie realizacji wniosku powoda o udostępnienie mu dokumentów kierowanych do Wspólnoty i pochodzących od Wspólnoty dotyczących jej działalności w zakresie centralnego ogrzewania budynku nr (...) w K. za poszczególne lata począwszy od 1 maja 2003 roku do chwili obecnej w postaci rozliczeń całkowitych centralnego ogrzewania dotyczących poszczególnych członków Wspólnoty.

Kwestię dostępu członka wspólnoty mieszkaniowej do dokumentów tej wspólnoty reguluje ustawa o własności lokali, która daje właścicielowi lokalu prawo wykonywania czynności kontrolnych. Zgodnie bowiem z treścią art. 29 ust. 3 u.w.l. każdemu właścicielowi lokalu służy prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty. Stosownie do art. 27 u.w.l. każdy współwłaściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom z art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy. W doktrynie prezentowane jest stanowisko, że prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, skorelowane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela, wynikającym z art. 29 ust. 3 ustawy. Niewątpliwie prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i bezspornie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością. Wątpliwości może budzić natomiast sam sposób wykonywania tego prawa przez właścicieli poszczególnych lokali. Z pewnością przysługuje im prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Chodzi tu o prawo do uzyskania informacji ustnych i pisemnych, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów (por. R. Dżiczek - Własność lokali - Komentarz wydanie 4 s. 201 i J. Koziańska - Środki kontroli działalności zarządu

i zarządcy według ustawy o własności lokali - St. Prawn. 2003, nr 3 s. 121). Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciążący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Taki pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie I ACa 1382/07 (Apel.-W-wa 2009/1/1, Lex nr 486260), który należało podzielić.

Zdaniem Sądu Rejonowego, każdy członek Wspólnoty Mieszkaniowej ma prawo – na podstawie ustawy o własności lokali – zapoznawać się nie tylko z dokumentacją dotyczącą stanu majątkowego Wspólnoty, z księgami i sprawozdaniami, ale również z innymi dokumentami (także pismami) kierowanymi do Wspólnoty Mieszkaniowej (zarządu), a dotyczącymi ich działalności.

Mając na uwadze treść art. 29 ust. 1 u.w.l. zgodnie z którym zarząd obowiązany jest prowadzić między innymi ewidencję rozliczeń na rzecz nieruchomości wspólnej także z innych tytułów niż koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczki na pokrycie tych kosztów, w ramach „działalności Wspólnoty” pozostaje jej korespondencja z firmą zewnętrzną rozliczającą centralne ogrzewanie w nieruchomości Wspólnoty na podstawie łączącej strony umowy cywilnoprawnej, w tym przesyłane przez tę firmę do Wspólnoty (zarządu) rozliczenia całkowite centralnego ogrzewania zawierające zestawienie wszystkich kosztów ogrzewania poniesionych przez Wspólnotę (wszystkich właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości tworzącej Wspólnotę). Żądanie powoda w niniejszej sprawie jest zatem ściśle związane z funkcjonowaniem Wspólnoty, a skoro powodowi, jako członkowi wspólnoty przysługuje roszczenie informacyjne, to niezależnie od pobudek z jakich swoje roszczenie zgłasza, chociażby celem weryfikacji wysokości naliczonej opłaty za centralne ogrzewanie, żądane przez niego informacje powinny być mu udostępnione.

Powyższe – wbrew twierdzeniom strony pozwanej - nie narusza przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 roku nr 101, poz. 926 ze zm), zwanej dalej u.o.d.o.

Przesłanki dopuszczalności przetwarzania danych osobowych zostały określone w art. 23 ust. 1 u.o.d.o. Przetwarzanie danych osobowych jest więc dopuszczalne tylko wtedy, gdy: 1. osoba, której dane dotyczą, wyrazi na to zgodę; 2. jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa; 3. jest to konieczne dla realizacji umowy, gdy osoba, której dane dotyczą, jest jej stroną lub gdy jest to niezbędne do podjęcia działań przed zawarciem umowy na żądanie osoby, której dane dotyczą; 4. jest niezbędne do wykonania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego; 5. jest niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą.

Wskazane przesłanki mają charakter autonomiczny i niezależny. Wystarczy zatem wystąpienie jednej z nich, by przetwarzanie danych mogło być uznane za usprawiedliwione. Takie stanowisko wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie II SA/Wa 124/12 (Lex 1249063), które Sąd Rejonowy podzielił.

Przesłanką legalności przetwarzania danych osobowych członków wspólnoty przez wspólnotę mieszkaniową w niniejszej sprawie jest art. 23 ust. 1 pkt 2 u.o.d.o. Podstawę prawną przetwarzania przez wspólnotę danych osobowych jej członków stanowią przepisy ustawy o własności lokali oraz w zakresie w niej nie uregulowanym przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Na podstawie przepisów tych aktów prawnych wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do przetwarzania danych osobowych swoich członków, również w związku z rozliczeniami związanymi z zużyciem centralnego ogrzewania przez poszczególnych właścicieli lokali tworzących wspólnotę i całą Wspólnotę. Zgodnie z art. 6 u.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Stosownie zaś do art. 13 tej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie

wspólnego dobra. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zgoda członków wspólnoty na przetwarzanie ich danych osobowych w celach związanych z zarządem nieruchomości wspólną nie jest potrzebna. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 lipca 2008 roku w sprawie II SA/Wa 2007/07 (Lex nr 563061).

W ocenie Sądu udostępnienie powodowi żądanych przez niego dokumentów (rozliczeń całkowitych centralnego ogrzewania dotyczących poszczególnych członków Wspólnoty) jest usprawiedliwione tym, że oparte zostało na zarzutach powoda kierowanych do Zarządu Wspólnoty (co wynika z pism złożonych przez powoda do akt sprawy na rozprawie w dniu 10 marca 2014 roku), że rozliczenie ciepła w jego mieszkaniu i mieszkaniach innych członków Wspólnoty nie jest prawidłowe. Podkreślić przy tym należy, że rozliczenia o udostępnienie których wnosi powód były sporządzane przez firmę zewnętrzną i przesyłane Wspólnocie (zarządowi). Nie bez znaczenia pozostaje także, że udostępnienie wskazanej wyżej dokumentacji ma być dokonane na rzecz innego członka wspólnoty mieszkaniowej, zaś z twierdzeń członka Zarządu Z. O. wynika, że treść rozliczeń całkowitych jest zawsze odczytywana na zebraniach Wspólnoty (k. 32). W tych okolicznościach nie można stwierdzić, by udostępnienie powodowi przez Zarząd Wspólnoty pism kierowanych do tego Zarządu w postaci rozliczeń całkowitych centralnego ogrzewania dotyczących poszczególnych członków Wspólnoty stanowiło działanie naruszające ustawę o ochronie danych osobowych.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku na mocy art. 29 ust. 3 w zw. z art. 27 powołanej wyżej ustawy o własności lokali.

Uznając, że pierwotnie dalej idące żądanie zostało przez powoda skutecznie cofnięte, orzeczono jak w punkcie II wyroku na mocy art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 kpc. W tej kwestii należy dodać, że roszczenie powoda w zakresie żądania udostępnienia mu przez pozwanego umowy zawartej między Wspólnotą a firmą zewnętrzną ją rozliczającą dotyczącej centralnego ogrzewania w budynku nr (...) w K. zostało zaspokojone i dlatego powód cofnął w tym zakresie powództwo. W tych okolicznościach zgoda pozwanego i oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia nie są wymagane, skoro roszczenie według twierdzeń samego powoda nie istnieje.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu składa się opłata od pozwu w kwocie 250 złotych. Sąd miał przy tym na względzie, że przyczyną częściowego cofnięcia pozwu było zaspokojenie powództwa w części dopiero po wytoczeniu powództwa, co skutkuje uznaniem, że również w tym zakresie pozwany taktowany jest jak strona, która przegrała proces.