

Sygn. akt IV Ca 312/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Wanda Dumanowska (spr.)

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Mariusz Struski

Protokolant: sekr. sąd. Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

z powództwa B. G. i W. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

o wydanie dokumentów

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego  
w Łęborku z dnia 20 marca 2013r., sygn. akt I C 629/12

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 312/13

## UZASADNIENIE

Powodowie B. G. (1) i W. G. wnieśli o nakazanie zarządcy i jednocześnie członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) C. C., aby udostępnił im dokumentację nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej i lokalu położonego w L. przy ul. (...), B, C w szczególności dotyczącej:

- ewidencji i rozliczania przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu odrębnego nr (...) zajmowanego przez nich;
- ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej budynku;
- ewidencji wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni (...), które jest przeznaczone i wykorzystywane przez osoby zamieszkujące w budynku wspólnoty mieszkaniowej i na osiedlu;
- ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej i lokalu nr (...);
- faktur zakupionej energii cieplnej w MPEC L., za okresy sezonów ogrzewania lokali w budynku wspólnoty (...);

- faktur zakupionej wody zimnej w MPWiK L. za lata 2008-2011;
- zestawienia o faktycznym zużyciu energii cieplnej, ogrzewania, podgrzewania wody, zużycia wody zimnej, zużycia wody ciepłej w latach 2008-2011, oddzielnie za lokal nr (...) i za budynek wielorodzinny;
- uchwał organów spółdzielni dotyczących wspólnoty mieszkaniowej o wielkościach stawek opłat zaliczkowych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną dotyczących kosztów: energii cieplnej, ogrzewania lokali, energii cieplnej, podgrzewania wody zimnej w wymiennikowni ciepła w budynku, wodę ciepłą użytkową, obsługę urządzeń i aparatury wymiennikowni ciepła spółdzielni mieszkaniowej w okresie ogrzewania lokali samodzielnych za 2007 – 2012;
- ewidencji spółdzielni obejmującej stan wielkości współczynników wszystkich grzejników (...) i grzejników innego typu zainstalowanych we wspólnocie oraz współczynników korekcyjnych zastosowanych przez spółdzielnię dla lokali wspólnoty ze względu na położenie lokali w bryle budynku zmniejszających stan zużycia faktycznego ciepła jako podstawy do naliczeń kosztów za ciepło ogrzewania poszczególnych lokali budynku w tym lokalu nr (...) od roku 2002.

Powodowie wnieśli o zakreślenie pozwanemu 14-todniowego terminu wykonania treści pozwu. Ponadto domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia do akt sprawy na 7 dni przed terminem rozprawy oryginałów lub poświadczonych dowodów na administrowanie i zarządzanie nieruchomością wspólną, będącą we współwłasności ogółu właścicieli odrębnych lokali mieszkalnych i użytkowych. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż są właścicielami odrębnego lokalu nr (...) w nieruchomości wielorodzinnej położonej w L. przy ulicy (...), tworzącej wspólnotę mieszkaniową. Podnieśli, że od 2002 roku zarządcą wspólnoty mieszkaniowej jest Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej (...) C. C.. Stwierdzili, że zarządca sprawujący zarząd nie udostępnia im dokumentacji dotyczącej sprawowanego zarządu, a jednocześnie twierdzi, że powodowie zalegają z opłatami za mieszkanie. Brak dostępu do dokumentacji dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną uniemożliwia powodom sprawdzenie, czy faktycznie mają zaległości z tytułu opłat za mieszkanie, jak też uniemożliwia kontrolę, czy opłaty za mieszkanie naliczane są w sposób prawidłowy.

W trakcie postępowania powodowie sprecyzowali pozew wskazując, iż pozwaną jest także Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L..

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, uzasadniając to tym, iż nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli dla nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...). Niezależnie od tego pozwana Spółdzielnia podała, iż w jej ocenie, w świetle przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, powodowie nie mają prawa żądać udostępnienia im umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Ponadto stwierdziła, że ingerencja powodów w sprawy pozwanej jest tak daleka, iż rozważano zasadność wystąpienia do sądu na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali o przymusową sprzedaż ich lokalu. Powodowie bowiem poprzez niezrozumienie zapisanych w dokumentach informacji sami dokonują ich oceny narażając tym samym nie tylko siebie, ale też inne osoby na pośmiewisko. Poprzez te działania ośmieszają zarządcę budynku w którym zamieszkują oraz naruszają dobre imię Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Wg twierdzeń pozwanej powodowie w celu zdobywania informacji o swoich sąsiadach i osobach trzecich, wybierają korespondencję ze skrzynek pocztowych, czym ingerują w ich prywatność. Z tych względów pozwana kierowała do Policji pisma z wnioskami o wszczęcie postępowania w stosunku do powodów w przedmiocie naruszania przez nich tajemnicy korespondencji.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Łęborku oddalił powództwo. Oparł się przy tym na następujących ustaleniach:

Zgodnie z treścią § 4 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L., celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku, a także prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o aktualne przepisy ustawy o działalności gospodarczej na rzecz osób prawnych i fizycznych niebędących członkami spółdzielni.

Spółdzielnia może budować wyłącznie na zasadach własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności na podstawie pisemnej umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub pomiędzy Spółdzielnią, a osobą prawną lub fizyczną niebędącą członkiem Spółdzielni. W oparciu o te postanowienia Statutu, w dniu 8 maja 2000 roku B. G. (1) zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L. umowę określającą zasady realizacji wykupu lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy było wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego w stanie surowym zamkniętym o powierzchni użytkowej (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny, a następnie sprzedać B. G. lokal mieszkalny w stanie surowym zamkniętym. Z kolei B. G. (1) zobowiązała się do pełnego sfinansowania budowy deklarowanego zadania inwestycyjnego oraz do wykupu lokalu mieszkalnego i odpowiedniego udziału we współwłasności gruntu. B. G. (1) uiszczała na rzecz Spółdzielni wkład budowlany, a następnie w dniu 17 listopada 2000 roku przejęła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w L. przy Alei (...). Zgodnie z uchwałą nr L-(...) Rady Miejskiej w L. z dnia 25 października 2001 roku budynek wielolokalowy dawniej położony przy ulicy (...) – c, po zmianie nazwy ulicy położony jest przy ulicy (...) – c. W dniu 14 listopada 2000 roku Prezes Zarządu Spółdzielni C. C. wystawił zaświadczenie, z którego wynika, iż B. G. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...).

10 lutego 2001 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przydzielił B. G. lokal mieszkalny na zasadach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w L. przy ulicy (...) wraz z piwnicą.

Uchwałą nr 8 z dnia 27 czerwca 2001 roku zebrania przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zdecydowano przenieść na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży z prawem użytkowania wieczystego gruntu, w lokalach w budynku przy Alei (...) w L. na działkach nr (...) (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). Jednocześnie określono, iż zawarcie umowy w formie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu i przeniesienia własności może się odbyć na pisemny wniosek członka Spółdzielni i za zgodnym oświadczeniem stron.

W dniu 6 czerwca 2003 roku B. G. (1) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Łęborku przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. o zapłatę kwoty 3.749 zł w związku z tym, iż w jej przekonaniu wobec nieprawidłowego określenia powierzchni jej lokalu uiszczała zawyżone opłaty za mieszkanie. Sprawa była zarejestrowana pod sygnaturą VI C 68/03. W toku postępowania przesądzone między innymi, iż do daty jej prawomocnego rozstrzygnięcia, tj. do dnia 28 maja 2004 roku B. G. (1) nie zawarła ze Spółdzielnią umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej, ani też nie została przyjęta w poczet jej członków.

Aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 2008 roku repertorium A numer (...), sporządzonym przed notariuszem H. C. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w L. przy ul. (...) i przeniesiono nieodpłatnie na rzecz B. G. i W. G. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...). Działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) T. K. złożyła oświadczenie, iż B. G. (1) jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. i nie obciążają ją żadne długi wobec Spółdzielni.

Zgodnie z treścią § 6 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch upoważnionych osób. Decyzja o przyjęciu lub nieprzyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Przed zawarciem aktu notarialnego, ani też po dacie jego zawarcia B. G. (1) nie składała deklaracji o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i nie uiszczała deklaracji członkowskiej. Zarząd Spółdzielni nie podejmował decyzji o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni.

W budynku, w którym znajduje się lokal powodów, 40 % lokali zajmują osoby będące członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., a pozostałe 60 % lokali należy do osób, które nie są członkami tej Spółdzielni.

Zgodnie z aktualnym odpisem z KRS Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. stanowią Prezes Spółdzielni C. C. oraz członkowie Zarządu E. B. i A. S.. W imieniu Spółdzielni, zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej i osób będących właścicielami lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...), sprawuje prezes spółdzielni C. C.. Zarząd jest realizowany w oparciu o uchwałę właścicieli lokali nr (...) z dnia 27 lipca 2010 roku.

W dniu 27 kwietnia 2010 roku właściciele lokali w budynku przy ulicy (...) podjęli, w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie zasad naliczania stawek opłat zaliczkowych na poczet bieżących kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wydatków związanych z utrzymaniem lokali i ich bieżącą eksploatacją oraz innych kosztów związanych z nieruchomością wspólną.

B. G. (1) i W. G. nie podejmowali kierowanej do nich przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. korespondencji. Korespondencja ta była zwracana Spółdzielni, jako niepodjęta w terminie. Cała nie otwierana korespondencja została złożona do akt sprawy. W kopercie oznaczonej numerem 1 znajduje się wezwanie z dnia 12 sierpnia 2011 roku do dokonania dobrowolnej wpłaty kwoty 2.625,73 zł tytułem kosztów zarządu lokalu według stanu na dzień 31 lipca 2011 roku. W kopercie oznaczonej numerem 2 znajdują się pisma z dnia 16 września 2011 roku i z dnia 19 września 2011 roku skierowane do W. G., wzywające go do zaprzestania stosowania przez niego gróźb karalnych, ublizania, zakłócania miru domowego i pomawiania pracowników spółdzielni, członków zarządu, rady nadzorczej SM (...), a także niektórych właścicieli lokali zamieszkałych w budynku przy ulicy (...). W kopercie oznaczonej numerem 3 znajduje się pismo z dnia 12 lipca 2012 roku informujące małżonków G., iż ich sprawa zostanie rozpatrzona po podjęciu ostatecznych decyzji przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G.. W kopercie oznaczonej numerem 4 znajduje się wezwanie z dnia 5 września 2012 roku do dobrowolnego dokonania wpłaty kwoty 3.134,33 zł z tytułu rozliczenia płatności za okres od dnia 30 września 2007 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku oraz szczegółowe rozliczenie kosztów zarządu i eksploatacji lokalu należące do małżonków G.. W kopercie oznaczonej numerem 5 znajduje się to samo rozliczenie, co w kopercie nr 4 oraz karta rozliczeniowa zawierająca zestawienie kosztów ogrzewania lokalu, w skład którego wchodzi ustalenie jednostek zużycia, ustalenie ceny jednostek w lokalu powodów, koszty ogrzewania. W kopercie oznaczonej numerem 6 znajduje się wezwanie do dobrowolnej wpłaty kwoty 3.419,62 zł z tytułu rozliczenia kosztów zarządu i eksploatacji lokalu powodów. W kopercie oznaczonej numerem 7 znajduje się takie samo rozliczenie, jak w kopercie numer 6, karta rozliczeniowa dotycząca kosztów ogrzewania lokalu powodów, a także wezwanie do zapłaty z dnia 22 listopada 2012 roku wg stanu na dzień 30 października 2012 roku.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd I instancji, powołując się na treść art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 7 ust. 15-19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. uznał, że żądanie powodów nie zasługuje na uwzględnienie. Wyjaśnił, że w myśl przywołanych przepisów prawo do żądania wydania przez spółdzielnię dokumentów przysługuje wyłącznie jej członkom. Podkreślił przy tym, że członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. nie jest ani B. G. (1), ani też W. G.. Zauważył, że zgodnie z treścią statutu pozwanej spółdzielni warunkiem przyjęcia w poczet jej członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej. Decyzję o przyjęciu w poczet członków spółdzielni podejmuje zaś zarząd, przy czym przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch upoważnionych osób. Ponadto członek spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia opłaty członkowskiej.

Sąd Rejonowy podniósł, że powodowie nie spełnili żadnej z tych przesłanek, w skutek czego żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. Wyjaśnił, że wprawdzie w toku postępowania B. G. (1) podnosiła, że jest członkiem pozwanej spółdzielni, jednakże w żaden sposób tego nie udowodniła. W szczególności bowiem dowodem potwierdzającym ową okoliczność nie jest błędne oświadczenie złożone przez pełnomocnika spółdzielni (...) złożone przed notariuszem H. C. w dacie zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, ani stwierdzenie zawarte w treści korespondencji prowadzonej z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, jakoby B. G. (1) była członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy wskazał jednocześnie, iż w związku z treścią art. 4 ust. 8<sup>22</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni powodowie, jako osoby niebędące członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność

zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W myśl natomiast art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona ich prawa odrębnej własności lokali. W konsekwencji powodowie mają, w oparciu o powołane przepisy, możliwość sprawowania kontroli nad pracą zarządcy. Nie mogą jednak żądać wydania dokumentów.

Nadto Sąd I instancji wskazał, że powodowie nie mają w niniejszej sprawie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Powodowie zaskarżyli powyższe orzeczenie apelacją, domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto domagali się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- naruszenie art. 207 i 208 k.c.;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niezbadaniu, jaki był zgodny zamiar pozwanych nieudostępnienia powodom żądanych dokumentów;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i rozstrzygnięcie o „nieczłonkowstwie” B. G. (2) w pozwanej spółdzielni;
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku ostatecznej i faktycznej wysokości zaległości powodów, ustalonej w powiązaniu z rzeczywistymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną i wynagrodzeniem zarządcy oraz nie wskazanie dowodów i faktów, na których Sąd się oparł i odmówił im wiarygodności, także w zakresie istnienia wspólnoty mieszkaniowej;
- naruszenie art. 189 k.p.c., poprzez przyjęcie, że powodowie nie mają w niniejszej sprawie interesu prawnego, mimo iż posiadają dowody materialne;
- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c., poprzez niezbadanie, jaki jest cel zarządzania nieruchomością wspólną przez zarządcę i arbitralne ustalanie wysokości opłat, z których korzysta zarządca, nie udostępniając przy tym rachunków i faktur;
- naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 210 § 2<sup>1</sup> k.p.c., poprzez zaniechanie pouczenia stron o treści art. 162 k.p.c., art. 207 k.p.c., art. 217 k.p.c., art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.;
- niepowołanie świadka T. K., w celu wykazania, że B. G. (2) jest członkiem pozwanej spółdzielni;
- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c., poprzez nieprzeprowadzenie prawidłowego postępowania dowodowego;
- naruszenie art. 235 k.p.c., poprzez pozbawienie powodów możliwości ustosunkowania się do dokumentów znajdujących się w aktach sprawy VI C 68/03.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 272,40 zł.

### **Sąd II-ej instancji zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i na jego podstawie ustalił stan faktyczny, który może być również podstawą rozstrzygnięcia apelacji, bez konieczności jego uzupełniania, dlatego Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne. Podzielić w pełni należy również rozważania prawne Sądu I-ej instancji, stwierdzając, iż dokonana subsumcja przepisów prawnych jest w pełni prawidłowa.

Wskazać dalej należy, iż powodowie żądali nakazania „okazania i udostępnienia” wskazanych w pozwie dokumentów, co należy rozumieć jako żądanie ich wydania, co prawidłowo zadekretował Sąd Rejonowy.

Powodowie zawarli w apelacji szereg zarzutów, z których część jest bezzasadna z tej przyczyny, iż nie dotyczy przedmiotu rozstrzygnięcia. Należą do nich: naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku ostatecznej i faktycznej wysokości zaległości powodów, ustalonej w powiązaniu z rzeczywistymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną i wynagrodzeniem zarządcy oraz nie wskazanie dowodów i faktów, na których Sąd się oparł i odmówił im wiarygodności, także w zakresie istnienia wspólnoty mieszkaniowej, naruszenie art. 189 k.p.c., poprzez przyjęcie, że powodowie nie mają w niniejszej sprawie interesu prawnego, mimo iż posiadają dowody materialne i naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c., poprzez niezbadanie, jaki jest cel zarządzania nieruchomością wspólną przez zarządcę i arbitralne ustalanie wysokości opłat, z których korzysta zarządca, nie udostępniając przy tym rachunków i faktur. Zarzuty te są bezzasadne skoro przedmiotem roszczenia jest wydanie dokumentów a nie rozstrzygnięcie o wysokości zadłużenia powodów.

Nadto nie można odnieść się do zarzutu naruszenia art. 207 i 208 kc, bowiem nie zostały one przez apelujących uzasadnione a z uzasadnienia Sądu Rejonowego nie wynika aby Sąd oparł na nich swoje rozstrzygnięcie. Wskazać jedynie należy, iż przepisy te regulują kwestie udziału w pożytkach jakie przynosi rzecz wspólna, wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną (art. 207 kc) oraz rachunku z zarządu, jakiego każdy ze współwłaścicieli, nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu (art. 208 kc) i nie mają one zastosowania do lokali, będących w zasobach spółdzielni mieszkaniowych.

Zarzutem, którego skuteczność mogłaby wywołać najdalej idące skutki, jest naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 210 § 2<sup>1</sup> k.p.c., poprzez zaniechanie pouczenia stron o treści art. 162 k.p.c., art. 207 k.p.c., art. 217 k.p.c., art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Powodowie wskazują, że „Sąd Rejonowy na rozprawach nie realizował w postępowaniu tego aby strony uzupełniły oświadczenia woli dowodami i udzieliły wyjaśnień dla ustalenia zgodnego stanu faktycznego i podstawy faktycznej praw i roszczeń a wnioski pisemne do Sądu powodów pozostawił bez wydania postanowień Sądu rejonowego dla stron sporu sądowego z zakresu istoty sporu nie udostępnienia dokumentów powodom”. Również ten zarzut nie został sprecyzowany ani uzasadniony.

Dodany, ustawą z 16 września 2011 r. (Dz. U. Nr 233, poz. 1381) § 2<sup>1</sup> art. 210 kpc, który wszedł w życie 3 maja 2012r., nakłada na sąd obowiązek pouczenia strony występującej bez profesjonalnego pełnomocnika o wskazanych w tym paragrafie przepisach, określających podejmowanie przez strony czynności procesowych oraz o skutkach zaniechań w ich podjęciu. Fakt dokonania przez sąd powyższych pouczeń powinien być odnotowany w protokole, bowiem brak tego pouczenia wyklucza ponoszenie przez strony negatywnych skutków. Cztery z tych przepisów, tj. art. 207, 217, 229 i 230 kpc, koncentrują się wokół problematyki gromadzenia materiału procesowego. Przepis art. 162 kpc ma najszerszy zakres, ponieważ odnosi się do ochrony stron przed wszelkimi naruszeniami prawa procesowego w toku postępowania.

Zatem Sąd Okręgowy dokonał analizy akt sprawy aby zbadać jego zasadność i stwierdza na tej podstawie, iż jest on formalnie zasadny, jednak nie powoduje to uznania, że miało to wpływ na treść wydanego wyroku czy też, że powodowie zostali pozbawieni prawa do obrony. Sąd Rejonowy rzeczywiście uchybił obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 210 § 2<sup>1</sup> kpc, jednak powodowie przez cały czas trwania postępowania byli bardzo aktywni, odpowiadali na piśmie na wszystkie pisma strony pozwanej, wykazywali inicjatywę dowodową, szeroko formułując tezy dowodowe i przedstawiając analizę stanu faktycznego, który według nich winien być podstawą rozstrzygnięcia. Nie podnoszą też w apelacji zarzutów, które mogłyby wskazywać, iż brak pouczeń był rzeczywiście przyczyną naruszenia ich interesów procesowych. Nie wykazują też aby zaniechanie pouczeń miało jakikolwiek wpływ na treść wydanego przez Sąd Rejonowy zaskarżonego wyroku.

Dodać należy, iż celem regulacji art. 162 kpc jest zapobieganie nielojalności procesowej przez zobligowanie stron do zwracania na bieżąco uwagi sądu na wszelkie uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i

niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach odwoławczych (vide: wyrok SN z 4 października 2006 r., II CSK 229/06, L.; wyrok SN z 10 lutego 2010 r., V CSK 234/09, MoP 2011, Nr 12, s. 667). Brak pouczenia o możliwości składania tych zastrzeżeń powoduje, iż w apelacji powodowie mogli podnosić zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów procesowych przez Sąd Rejonowy a Sąd Okręgowy zobowiązany był je rozpatrzyć, bez względu na to, czy składali oni zastrzeżenia czy też nie. Innych ujemnych skutków, naruszenie tego obowiązku, nie powodowało.

--	--

Wobec powyższego zarzut ten, chociaż jak już wyżej wskazano formalnie zasadny, nie może być uznany za podstawę do uznania go za skuteczny w postępowaniu apelacyjnym.

Niezasadnym jest również zarzut naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i rozstrzygnięcie o „nieczłonkowstwie” B. G. (2) w pozwanej spółdzielni i wiążący się z nim zarzut niepowołania świadka T. K., w celu wykazania, że powódka B. G. (2) jest członkiem pozwanej spółdzielni.

Sąd Rejonowy, postanowieniem z dnia 6 marca 2013r., zaniechał przesłuchania świadka T. K. z uwagi na jej długotrwałą nieobecność w kraju. Pośrednio pozwala na to przepis art. 242 kpc, bowiem przeprowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie napotykało długotrwałą przeszkodę. Podkreślić jednak należy, iż świadek była zawnioskowana na okoliczność, której tym środkiem dowodowym nie można było wykazać.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy kwestię przyjęcia w poczet członków pozwanej spółdzielni reguluje jej statut w § 6, który stanowi, że warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

Stosunek członkostwa w spółdzielni ma charakter umowy cywilnoprawnej, ponieważ strony – spółdzielnia i nowy członek zawierają między sobą umowę wstąpienia, zatem można ją zawrzeć jedynie za zgodą i wolą obu stron, chyba, że nie może odmówić przyjęcia określonych osób, uprawnionych na mocy przepisów ustawy, innych przepisów prawa, statutu lub umowy ze spółdzielnią. Co do zasady natomiast spółdzielnia ma prawo swobodnie decydować o przyjęciu danej osoby w poczet członków. To statut powinien wskazywać organ spółdzielni właściwy do przyjmowania członków. Uchwała właściwego organu o przyjęciu powinna znaleźć odbicie na deklaracji członkowskiej przez stwierdzenie tego faktu, z podaniem daty uchwały i podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych.

W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, iż okoliczność, że na deklaracji przystąpienia do spółdzielni brak stwierdzenia przyjęcia osoby przystępującej w poczet członków, nie stoi na przeszkodzie do uznania, że osoba ta została przyjęta na członka spółdzielni. Brak jest przy tym ograniczeń dowodowych w ustalaniu, że dana osoba została przyjęta w poczet członków. W szczególności znajdują tu zastosowanie art. 60 i 65 kodeksu cywilnego, tym bardziej, że ustawa nie wymaga dla oświadczenia woli spółdzielni formy szczególnej. Zgodnie z art. 60 kodeksu cywilnego „ (...) wola osoby dokonywającej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (...) ”, natomiast oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje zgodnie z art. 65 1 kodeksu cywilnego.

Jak już wskazano wyżej stosunek członkostwa w spółdzielni ma charakter umowy cywilnoprawnej a dla jej istnienia konieczne są oświadczenia woli dwóch stron. W procesie zmierzającym do wykazania, że dana osoba jest członkiem spółdzielni ciężar dowodu, zgodnie z art. 6 kc, obciąża tę osobę, która z tego faktu chce wywieść korzystne dla siebie skutki prawne, w realiach niniejszej sprawy obciążał on powódkę B. G., która twierdziła, iż jest członkiem pozwanej spółdzielni i złożyła deklarację członkowską. Nie twierdziła natomiast, iż została podjęta, i doręczona jej, uchwała Zarządu pozwanej o przyjęciu w poczet członków i, że uiściła opłatę członkowską. Brak tych dwóch, z trzech wymaganych przez § 6 statutu pozwanej, elementów powoduje, iż nie można przyjąć, że do przyjęcia powódki w poczet członków doszło. Faktu tego nie mogą zmienić również mylnie złożone przez poszczególnych członków

Zarządu oświadczenia, skoro § 6 ust. 2 statutu przewiduje, iż przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch upoważnionych osób. Nadto wskazać należy, iż twierdzenia powódki o złożeniu deklaracji, o treści określonej w ust. 1 § 6 statutu, są gołosłowne, bowiem w tym zakresie nie zostały złożone żadne inne wnioski dowodowe a członkowie Zarządu pozwanej temu zaprzeczyli. Tym samym okoliczność ta wymagała udowodnienia, czemu powódka w ramach niniejszego postępowania, nie sprostała.

Odnosząc powyższe do wniosku dowodowego o przesłuchania na tę okoliczność T. K., wskazać należy, iż jej zeznania nie mogłyby zastąpić oświadczenia pozwanej spółdzielni o przyjęciu powódki w poczet członków, a złożenia takiego oświadczenia powódka nie udowodniła. Tym samym słuszna była decyzja Sądu Rejonowego o zaniechaniu przeprowadzania tego dowodu, bowiem de facto nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do rozważania zasadności naruszenia art. 233 kpc wskazać należy, iż stanowi, że „Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału”. Swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebraniem materiałem dowodowym. Jest to podstawowe zadanie Sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (vide: orz. SN z 16 lutego 1996r., II CRN 173/95, nie publ.).

Swobodna ocena dowodów nie może być jednak całkowicie dowolna. W doktrynie i orzecznictwie formułowane są reguły ocenne, które mają pomóc sędziemu, a wyprowadzane są przede wszystkim z prawidłowej wykładni obowiązujących w postępowaniu dowodowym przepisów. Granice jej wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy i ideologiczny (vide: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, pod. Red. T. Erecińskiego, Wydawnictwo Prawnicze, W-wa 1997, str. 379 i nast.). Pierwszy z tych czynników oznacza, iż Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, bowiem własne przekonanie Sądu nie może naruszać zasady logicznego powiązania wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Z kolei czynnik ustawowy należy rozumieć w ten sposób, że Sąd może oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości oraz, że ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Uważa się także, iż granice swobodnej oceny dowodów warunkuje czynnik ideologiczny, tj. poziom świadomości prawnej sędziego oraz obowiązujące w danym momencie poglądy na sądowe stosowanie prawa.

Powyższe oznacza, iż przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Ale skuteczne postawienie w apelacji zarzutu naruszenia przez sąd I-ej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 nie publ., z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, „Wokanda” 2000, nr 7, poz. 10, i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732 ).

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie pozwala na stwierdzenie, iż w procesie ustalenia stanu faktycznego i rozważaniach Sądu Rejonowego, przy wydawaniu zaskarżonego wyroku, zdaniem Sądu II-ej instancji, nie doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Powodowie nie wykazali w apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy żadnego z powyższych czynników, wpływających na realizację tej zasady, a sprowadzenie tego zarzutu do zakwestionowania oceny przez Sąd dowodów dotyczących rozstrzygnięcia o członkostwie B. G. jest wyłącznie nieuprawnioną polemiką z prawidłowymi ustaleniami dokonanymi przez Sąd I-ej instancji.

Rozważając dalej zasadność apelacji wskazać należy, iż Sąd Okręgowy podziela, przytoczony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, pogląd Sądu Najwyższego wynikający z wyroku wydanego w sprawie IV CNP 80/11, zatem



przyjmuje też, że przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych są przepisami szczególnymi w stosunku do unormowań ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, konsekwencją czego jest to, że w sytuacji gdy wyodrębnienie własności lokalu następuje w nieruchomości wielolokalowej należącej do spółdzielni mieszkaniowej, wspólnota mieszkania nie powstaje. Oznacza to, iż w tej sytuacji szczególnej, w której są powodowie – gdy posiadają własnościowe prawo do lokalu, znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, nie będąc członkami tejże spółdzielni, do ich uprawnień wobec spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a nie przepisy regulujące stosunki we wspólnocie mieszkaniowej.

Nie oznacza to, iż powodowie pozbawieni są instrumentów pozwalających im na ochronę ich praw, jeżeli pozwana dopuści się ich naruszenia. Pozwalają na to, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 i 24. Pierwszy z tych przepisów w ust. 8 pozwala właścicielom, niebędącym członkami spółdzielni, na kwestionowanie zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W takim procesie ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Natomiast art. 24 stanowi, że właściciel lokalu, niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenie spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, to jest droga, na której mogą powodowie doprowadzić do zbadania przez Sąd prawidłowości obciążenia ich opłatami związanymi z eksploatacją ich lokalu, których żąda od nich pozwana spółdzielnia. Natomiast ich powództwo, o wydanie czy też o udostępnienie dokumentów wskazanych w pozwie, nie mogło zostać uwzględnione, bowiem prawo takie przysługuje jedynie członkom spółdzielni z mocy art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tym stanie prawnym prawidłowe było też stwierdzenie Sądu Rejonowego, iż powodowie nie mieli interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 kpc, w wytoczeniu niniejszego procesu. Sąd Rejonowy zawarł je w uzasadnieniu po stwierdzeniu, iż brak jest innej podstawy do żądania przez powodów wydania dokumentów, uzasadniając brak możliwości oparcia żądania również na wskazanym przepisie. Stwierdzenie to potwierdza dotychczasowy dorobek judykatury, iż w zasadzie powództwo o ustalenie jest niedopuszczalne, gdy istnieje możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie. W takich sytuacjach brak jest bowiem interesu prawnego, gdyż ustalenie jest tylko przesłanką do uwzględnienia roszczenia o świadczenie (vide: orzeczenie SN z 19.10.1959 r., 4 CR 537/58, NP 1960, Nr 9, s. (...), wyrok SN z 20.10.1970 r., II CR 190/70, OSNC 1971, Nr 6, poz. 106). Interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego będzie istniał wyjątkowo obok możliwości dochodzenia świadczenia wówczas, gdy ze spornego stosunku wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie powództwem o świadczenie nie jest możliwe lub na razie nie jest aktualne (vide: orzeczenie SN z 11.9.1953 r., I C 581/53, OSNCK 1954, Nr 3, poz. 65; wyrok SN z 2.6.2006 r., I PK 250/05, MoP 2006, Nr 9, s. 491). Możliwość żądania ustalenia prawa, pomimo że samo roszczenie jest wymagalne może być uzasadniona szczególnym interesem strony powodowej (vide: wyrok SN z 13.11.1980 r., I CR 372/80, L.), który strona powodowa zobowiązana jest w procesie wykazać.

Wobec powyższego, na mocy art. 385 kpc, należało orzec jak w sentencji.