

Sygn. akt II Ca 1054/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SSO Małgorzata Grzesik SSO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **W. B. i D. B.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

o nakazanie

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt I C 145/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów W. B. i D. B. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1054/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa D. i W. B. o zobowiązania pozwanej do udostępnienia dokumentów w postaci umowy zawartej z przedsiębiorstwem (...) spółka z o.o. na dostawę i montaż podzielników ciepła wraz z fakturami dotyczącymi nieruchomości w G. ul. (...); umowy zawartej z (...) spółka z o.o. w przedmiocie konserwacji i pogotowia lokatorskiego, wraz z fakturami za realizację tych usług na rzecz wyżej wskazanej nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2007r. do 31 grudnia 2012r., a ponadto umożliwienia wykonania kserokopii dokumentów lub ich przejrzenia w obecności pełnomocnika, oraz sporządzenia notatek - oddalił powództwo (pkt I) i zasądził do powodów na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 260 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego położonego w G. ul. (...). Zarząd nieruchomością wspólną, z którą związany jest lokal powodów wykonuje na ogólnych zasadach pozwana, do której należy część niewyodrębnionych lokali, zachowujących status lokali spółdzielczych. Właściciele lokali w budynku, w którym położony jest lokal powodów nie podjęli uchwały o stosowaniu do ich praw i obowiązków oraz wykonywania dalszego zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali. Powodowie nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Sąd Rejonowy ustalił, iż między stronami toczy się aktualnie spór sądowy dotyczący pokrywania należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Po wydaniu orzeczenia przez sąd I instancji uwzględniającego powództwo spółdzielni sprawa jest przedmiotem rozpoznania przez sąd odwoławczy na skutek apelacji złożonej przez powodów. Nadto ustalił, iż powodowie są zainteresowani uzyskaniem dokumentacji szczegółowo opisanej w pozwie w związku ze swoimi zastrzeżeniami dotyczącymi rozliczenia i wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej w części obciążającej powodów, oraz zamiarem ich kontroli i weryfikacji.

Pozwana odmawia dobrowolnego udostępnienia i wydania powodowi żądanych dokumentów. Wyraziła natomiast zgodę na przedstawienie powodom rocznych planów gospodarczych spółdzielni, jak i uchwał zarządu dotyczących stawki opłat eksploatacyjnych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo zgłoszone w niniejszym procesie w formie ujętej w pozwie za nieuzasadnione. Sąd podkreślił, iż po stronie powodów brak jest bowiem odpowiedniego uprawnienia prawno kształtującego (prawa podmiotowego) dającego podstawy do wystąpienia z tego rodzaju roszczeniem oraz jego uwzględnienia.

W ocenie Sądu Rejonowego skoro powodowie nie są właścicielami spornych (objętych żądaniem) dokumentów przysługiwanie im prawa do domagania się ich wydania lub udostępnienia wymagałoby wyraźnego potwierdzenia w stosownej regulacji prawnej tj. istnienia pozytywnego unormowania tej kwestii. Takiego uprawnienia nie daje jednak powodom nie będącym członkami spółdzielni, ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ani przepisy ustawy o własności lokali, które w realiach sprawy nie mają bezpośredniego zastosowania. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w wypadku sprawowania zarządu nieruchomością wspólną ex lege przez spółdzielnię w warunkach wskazanych w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakres stosowania przepisów ustawy o własności lokali jest bardzo ograniczony (ramowy), co wynika wprost z tego przepisu oraz poprzedzającego go unormowania art. 27 ust. 1. Sąd I instancji wskazał, iż przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie odsyłają do przywoływanej przez powodów na zasadzie analogii regulacji ustawy o własności lokali dotyczącej "prawa kontroli zarządu" (art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali). Sąd I instancji uznał, iż prawo ściślejszej kontroli działalności spółdzielni przysługuje wyłącznie jej członkom a zagwarantowaniu tej możliwości służą określone przepisy ustawowe i statutowe. Natomiast kontrola właściciela nie będącego członkiem spółdzielni może obejmować wyłącznie kwestie związane z naliczaniem (kalkulacją) i rozliczeniem obciążających go należności w granicach wskazanych w art. 4-6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych np. prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat lub zaskarżania odnośnych uchwał organów spółdzielni dot. wymiaru opłat (por. art. 4 ust. 6⁴ i 8 ustawy). Sąd Rejonowy przy tym podkreślił, iż roszczenia spółdzielni w tym zakresie mogą być kwestionowane na drodze procesowej np. w sporze o zapłatę należności lub o ustalenie ich wysokości. Natomiast nie oznacza to – dalej wywodził Sąd Rejonowy - prawa do swobodnego wglądu, a w tym możliwości żądania udostępnienia, w odniesieniu do całokształtu dokumentacji źródłowej spółdzielni stanowiącej podstawę kalkulacji lub wymiaru należności obciążających właściciela, [a wśród nich] Dotyczy to również wszelkiego rodzaju dokumentów rachunkowo finansowych i umów zawieranych przez spółdzielnię z podmiotami zewnętrznymi (dostawcami mediów lub usługodawcami). Sąd Rejonowy wskazał, iż również statut pozwanej nie normuje wprost uprawnień właścicieli nie będących członkami spółdzielni wobec spółdzielni tak jak czyni to w przypadku członków. W szczególności brak jest regulacji, która pozwalałaby na odniesienie i przypisanie powodom uprawnień członków dotyczących wglądu w dokumenty spółdzielni i prawa do ich otrzymywania.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie wnosząc o jego zmianę i uznanie powództwa w całości oraz obciążenie kosztami procesu pozwaną. Zaskarżanemu wyrokowi zarzucili w szczególności:

- błędną interpretację Art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z Art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali,

- błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że Sąd Rejonowy w Gryfinie w sprawie toczącego się aktualnie między stronami sporu w sądzie odwoławczym, uwzględnił w całości powództwo Spółdzielni, co stanowi naruszenie art. 233 k.p.c.

W uzasadnieniu apelacji powodowie podkreślili, iż w związku z ponownym wzrostem stawki eksploatacyjnej od dnia 01.10.2013 r. w dniu 07.03.2013 r. złożyli w sądzie pozew przeciwko Spółdzielni w trybie art. 4 ust. 8 ustawy o ustalenie rzeczywistych kosztów eksploatacji, przy czym wskazali, iż bez dostępu do dokumentów źródłowych, wyłącznie w oparciu o przedstawioną przez pozwaną stawkę kalkulacyjną nie mieli możliwości ustalenia choćby w przybliżeniu, jaka część tej stawki jest pobierana bezpodstawnie. Wskazali, iż w sprawie Sąd wezwał, iż do podania wartości przedmiotu sporu. Podkreślili zatem, iż Sąd niejako przymusza ich do uznaniowego określenia wartości przedmiotu sporu z ryzykiem, że w przypadku jej zawyżenia poniosą proporcjonalnie koszty procesu, a w przypadku niedoszacowania tego zawyżenia, z ryzykiem odrzucenia wniosku o podwyższenie kwoty dochodzonej, jako złożonego zbyt późno. Apelujący wywodzili, iż sytuacja procesowa, w jakiej się znaleźli znajduje źródło w nieprawidłowej interpretacji przez Sąd Rejonowy art. 27 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy art. 27 ust. 2 i 3 w żadnym miejscu nie odnoszą się do nieuregulowanej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych kwestii kontroli zarządcy przez właściciela lokalu stanowiącego wydzieloną własność i jednocześnie nie będącego członkiem spółdzielni. Zastrzeżenia, o których mowa wykluczają jedynie stosowanie tych przepisów ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną oraz wspólnoty mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, ponieważ kwestie te inaczej reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

W uzupełnieniu apelacji w piśmie procesowym z dnia 22.04.2014 r. powodowie zarzucili nadto Sądowi I instancji niezbadanie szczególnych okoliczności uzasadniających interes prawny w ustaleniu prawa dostępu do dokumentów wymienionych w pozwie.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i obciążenie powodów kosztami procesu, w tymi kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

W niniejszej sprawie nie było sporne, iż powodowie legitymują się prawem własności lokalu użytkowego położonego w nieruchomości wspólnej, której zarząd sprawuje pozwana Spółdzielnia. Nie było sporne również i to, że w związku z brakiem innych postanowień statutowych zarząd sprawowany jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spór sprowadzał się do rozważenia czy w stanie faktycznym i prawnym, jak w niniejszej sprawie, apelujący mogą skutecznie domagać się udostępnienia przez Spółdzielnię dokumentów szczegółowo wskazanych w pozwie, a stanowiących źródłowe materiały w oparciu, o które pozwana, nieprawidłowo zdaniem strony apelującej, skalkulowała obciążające powodów należności.

Wbrew wywiadom apelacji rację zatem należy przyznać Sądowi Rejonowemu, iż w obecnym stanie prawnym brak jest możliwości uczynienia zadość żądaniu pozwu, co słusznie rzutowało na jego bezzasadność.

Prawa i obowiązki członków spółdzielni, jak również osób, którym przysługuje prawo własności lokalu, a niebędących członkami spółdzielni w zakresie oddanym pod rozagę sądu kompleksowo reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000

r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Otóż zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. W myśl zaś ust. 6⁴ Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Z kolei art. 8¹ ust. 1 ustawy stanowi, iż członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, iż katalog uprawnień czy to członków spółdzielni czy właścicieli - w zakresie dostępu do dokumentacji, w szczególności faktur i umów z osobami trzecimi został kompleksowo zakreślony przepisami prawa materialnego. Nie wydaje się przeoczeniem ustawodawcy ograniczenie prawa właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni wyłącznie do żądania kalkulacji wysokości opłat z jednoczesnym wyłączeniem kompetencji do wglądu do dokumentacji źródłowej, jak ma to miejsce w przypadku osób legitymujących się statusem członka spółdzielni (art. 8¹ ustawy).

Warto w tym miejscu podkreślić, iż przepis powyższy w zakresie, w jakim przyznaje ww. uprawnienie wyłącznie członkom spółdzielni z pominięciem osób o statusie jak apelujący – wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., Sygn. akt K 64/07 uznany został za zgodny z art. 51 ust. 1, 3 i 5 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 49 i art. 51 ust. 2 i 4 Konstytucji.

Nie oznacza to jednak, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie mają możliwości kontroli wysokości nakładanych na nich opłat. Jak wynika bowiem z art. 4 ust. 8 ww. ustawy członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Co istotne z materiału dowodowego sprawy wynika, iż z uprawnienia powyższego powodowie skorzystali. Warto w tym miejscu podkreślić, iż obowiązek wykazania podstawy faktycznej i prawnej w oparciu, o którą naliczane są opłaty powodów obciąża w takim wypadku pozwaną Spółdzielnię. Celem popierania swojego roszczenia w tamtejszej sprawie powodowie nie muszą legitymować się żadnymi dokumentami, zaś wartość przedmiotu sporu ustalana jest wyłącznie w oparciu o oświadczenie strony powodowej.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutów apelacji a to błędnej interpretacji art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to uznać należy go za nieuzasadniony. Przepis powyższy odsyła bowiem do ustawy o własności lokali wyłącznie w kwestiach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż prawa i obowiązki poszczególnych podmiotów w zakresie dostępu do dokumentacji będącej w posiadaniu spółdzielni zostały przez ustawodawcę już w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych - w sposób kompleksowy uregulowane. Delegacja ustawowa na którą wskazuje apelujący nie może mieć zatem zastosowania.

Dla wyczerpania tematu warto w tym miejscu podkreślić, że również sformułowane przez powodów już na etapie postępowania apelacyjnego żądanie w oparciu o interes prawny w ustaleniu prawa do dokumentu - nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia. W pierwszym rzędzie podkreślić należy przede wszystkim, iż zgodnie z art. 383 K.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu, ani występować z nowymi roszczeniami. A zatem domaganie się aktualnie uwzględnienia powództwa przez przyzmat art. 189 k.p.c. już nawet abstrahując od zasadności takiegoż żądanie – nie mogło być skutecznie. Nie mniej jednak ustosunkowując się

do powyższej kwestii zredagowanej z kolei jako zarzut pominięcia przez Sąd I instancji oceny żądania również w kontekście interesu prawnego powodów do otrzymania powyższych dokumentów, to podkreślić należy, iż art. 189 K.p.c. ma zastosowanie w zakresie ustalania prawa lub stosunku prawnego, zaś w niniejszej sprawie ewidentnie mamy do czynienia z żądaniem spełnienia czynności faktycznej, czego osiągnąć w żadnej mierze nie można w ramach powództwa o ustalenie.

Reasumując skoro aktualnie brak jest przepisu prawa materialnego dającego powodom skuteczne prawo do domagania się udostępnienia przez Spółdzielnie dokumentów jak w pozwie – zarzuty apelacji uznać należy za chybione co czyni odwołanie w całości niezasadnym.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 385 K.p.c. należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1349).