

Sygn. akt I C 1433/14

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świnoujście, dnia 03 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Grobelny

Protokolant: Jakub Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B., Ł. W., J. D., W. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. odstępuje od zasądzenia od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1433/14**

## UZASADNIENIE

Powodowie Ł. W., M. B., J. D. i W. K. wystąpili pozwanym Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. i I. G. z powództwem o o nakazanie pozwanym aby wydali powodom następujące dokumenty:

1. listę współwłaścicieli wspólnoty wraz z adresami korespondencyjnymi,
2. wielkości udziałów we wspólnocie każdego współwłaściciela,
3. upoważnienia udzielone właścicielom przez osoby nieobecne na zebraniach,
4. protokoły komisji skrutacyjnych zatwierdzające ostateczne wyniki głosowań nad podejmowanymi uchwałami,
5. uchwały właścicieli upoważniające Zarząd i Zarządcę do:
  - zakupu i montażu ciepłomierzy,
  - zakupu i montażu liczników zużycia ciepłej i zimnej wody,
  - wykonania remontu dachu budynku przy ul.(...), -wykonania remontu dachu przy ul.(...),
  - wypłaty wynagrodzenia dla członków Zarządu,

-wypłaty środków finansowych dla członków zarządu na doładowania telefonów, zwrot kosztów przejazdów, zakup paliwa (wraz z imiennym wykazem w jakiej wysokości poszczególnym osobom i za co zostały zrealizowane wypłat,

6. wykaz ofert na podstawie których wybrano sprzedawcę ciepłomierzy i wodomierzy (wraz z wyjaśnieniem kto i na jakiej podstawie zadecydował o wyborze producenta i sprzedającego),

7. wykaz ofert na montaż ciepłomierzy i liczników zużycia wody,

8. protokół odbioru zainstalowanych mierników(ciepłomierzy i wodomierzy),odczyty zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w budynkach (...)za rok 2010 i 2011,

9. wykaz ofert na wykonanie remontów dachu złożonych przez firmy budowlane,

10. opinie techniczne na podstawie których podjęto decyzję o remontach i ich zakresie,

11. zestawienie wydatków z (...) za okres od 01.01.2010 r do 30.06.2012 r wraz z uchwałami właścicieli na podstawie których te wydatki realizowano,

12. dokumenty dotyczące zaciągnięcia kredytu bankowego

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż występowali do zarządcy i zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o przekazanie wymienionych dokumentów. Zarówno zarządca I. G. jak i członkowie zarządu J. K. i A. B. lekceważyli wszystkie prośby i monity o ich wydanie. Pozwana I. G., gdy już ostatecznie udzieliła odpowiedzi to były to odpowiedzi nie na temat a w swoich pismach przekazywała dokumenty mało istotne i w większości nie te o które występowali powodowie. Na zebraniach wspólnoty powodowie pozbawiani są prawa do zabrania głosu, ich wystąpienia są lekceważone przez Zarząd pozwanej wspólnoty. Dodatkowo Pani G. jako zarządca Wspólnoty poinformowała, że Pan K. zabronił jej wydawać dokumenty członkom Wspólnoty, a nawet członkowi Zarządu Pani W.. Współwłaściciele wspólnoty nie otrzymują przed zebraniem projektów uchwał nad którymi mają głosować, informacje zawarte w zawiadomieniu o zebraniu są lakoniczne i szczątkowe. W związku z tym, że większość właścicieli pozwanej wspólnoty nie mieszka na stałe w budynkach wspólnoty lecz poza granicami kraju, do wzajemnego komunikowania się w sprawach wspólnoty konieczne jest posiadanie adresów korespondencyjnych i numerów telefonów. Zarząd i zarządca bojąc się oddolnego zorganizowania się mieszkańców i wystąpienia przeciwko ich bezprawnym działaniom, konsekwentnie tych danych nie chce udostępnić. Dnia 11 czerwca 2011 r odbyło się zebranie Wspólnoty na którym większość zebranych opowiedziało się za przeprowadzeniem kontroli działalności zarządu i zarządcy przez biegłego specjalistę, do chwili obecnej takiej kontroli nie przeprowadzono. Ponadto ze względu na działania podjęte przez zarząd, zmierzające do zaciągnięcia wielotysięcznego kredytu, właściciele chcieliby poznać szczegóły i zasadność tych działań bowiem ten kredyt obciążą właśnie ich budżety.

Pismem procesowym z dnia 24 czerwca 2013r. powodowie rozszerzyli powództwo żądając dodatkowo nakazania pozwanym wydania kolejnych dokumentów:

1. zestawienia obrotów i sald za rok 2011, 2012,

2. tematycznego rejestru faktur za rok 2011, 2012,

3. naliczeń dla właścicieli za rok 2011, 2012,

4. wpłat właścicieli za rok 2011, 2012,

5. rozliczenia dzierżawy tarasu zgodnie z uchwałą właścicieli z roku 2011,

6. zużycia wody w 3 ujęciach gospodarczych za rok 2010, 2011, 2012,

7. rozliczenia ciepła i ciepłej wody za rok 2012,
8. ilości ciepła zużytego w każdym lokalu w 2012r.
9. zestawienia wydatków zarządu za rok 2010, 2011, 2012 dla każdego członka zarządu oddzielnie wraz z uzasadnieniem,
10. uchwały właścicieli zezwalającej na „ryczałtowy zwrot wydatków dla zarządu,
11. uchwały właścicieli zezwalającej na wypłatę wynagrodzenia dla zarządu,
12. uchwały właścicieli zwalniającej członków zarządu z korzystania z komunikacji miejskiej, pociągów autobusów i zezwalającej na korzystanie przez członków zarządu w celach służbowych z prywatnych samochodów i rozliczanie paliwa na podstawie współczynnika,
13. uchwały właścicieli zezwalającej członkom zarządu na zakup kart telefonicznych do prywatnych telefonów,
14. wyszczególnienia pożytków (dzierżawa) za rok 2010, 2011, 2012,
15. wyszczególnienia pożytków bankowych w 2010, 2011, 2012,
16. gotówkowych wypłat zaliczek w 2010, 2011, 2012,
17. rozliczenia wypłaconych zaliczek gotówkowych w 2010, 2011, 2012,
18. rozliczenia wypłat, innych niż wynagrodzenie zarządu, z rachunku bankowego wspólnoty na konto (...)
19. faktur zakupu części i urządzeń do kotłowni wymienionych w fakturach wystawionych przez pana B. w roku 2010, 2011, 2012,
20. dokumentu upoważniającego do odbioru oleju opałowego,
21. wszystkich potwierdzeń odbioru oleju opałowego w 2010, 2011, 2012,
22. ofert na remont dachu z 2011r., o których mówiła na zebraniu w dniu 26 marca 2011r. p. G.,
23. wyszczególnienia lokali posiadających więcej niż jeden komplet wodomierzy zakupionych z funduszu remontowego,
24. faktury za naprawę dachu na (...) z 2011 r. wraz z zakresem wykonanych prac i potwierdzeniem wykonania prac,
25. dokumentów stwierdzających zakres wykonanych robót z potwierdzeniem ich wykonania przez inspektora nadzoru, dotyczących naprawy dachu w 2012 r. (...),
26. protokołu utylizacji papy z dachu (...),
27. kosztorysu ofertowego pana D. (zakres i wartość robót),
28. protokołu konieczności (remont dachu (...)) - roboty dodatkowe,
29. list do głosowania nad uchwałami (z wyłączeniem list do głosowania, nad zaskarżonymi uchwałami, list przedłożonych Sądowi Okręgowemu w Szczecinie na wniosek powódki M. B.),
30. uchwał podjętych przez zarząd wspólnoty (z wyłączeniem uchwały z 24 marca 2010r. i 21 czerwca 2010r.),
31. zakresu wykonanych prac remontowych na (...)(faktura za remont + faktura za roboty dodatkowe 4.561,27 zł),

## 32. umowy zawartej w formie aktu notarialnego na dzierżawę tarasu ( p. J.)

W uzasadnieniu powyżej wskazanego pisma procesowego powodowie wskazali, iż na kontrolę ze S. do Ś. powódka M. B. mogła przyjechać tylko w dniu wyznaczonym przez zarządcę, mimo że biuro czynne jest codziennie i pracuje w nim 4 pracowników. Pani G., wykonując zalecenia zarządu musiała być obecna w biurze i siedzieć przy stole razem z powódką. Pozwani poprzez swoje zachowanie utrudniali kontrolę dokumentów. Zarządca i zarząd na zebraniu sprawozdawczym nigdy nie przedkładali właścicielom opisowego wykazu wydatków. Na rocznym zebraniu właściciele pozwani nie przedkładali do wglądu żadnych dokumentów źródłowych, zestawień, rejestru faktur, zestawień obrotów i sald, zawartych umów, wyciągów bankowych, dokumentów bankowych podających wysokość odsetek, dokumentów wskazujących na wielkość pożytków.

Pozwani w odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali, iż zarówno z powołanych przez powodów w pozwie podstaw prawnych, jak i z uzasadnienia samego pozwu wynika, iż powodowie opierają swoje żądanie skierowane wobec pozwanej I. G. na podstawie przepisów ustawy o własności lokali wyprowadzając je nadto z przysługującego im statusu właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Takie zapatrywanie powodów jest całkowicie błędne. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali nie regulują stosunków prawnych między właścicielami lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej i podmiotem zarządzającym taką wspólnotą, tj. przedsiębiorcą wykonującym zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą reprezentowaną przez zarząd wyłoniony przez właścicieli. Pozwana I. G. nie jest zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. ustanowionym z godnie z art. 18 ustawy o własności lokali. Zarząd w pozwanej wspólnocie sprawują osoby powołane uchwałą właścicieli w trybie art. 20 o własności lokali. Pozwana I. G. zarządza nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. na podstawie umowy zawartej ze wskazaną Wspólnotą. Wskazana umowa jest źródłem wzajemnych praw i obowiązków pozwanej I. G. i Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M., zgodnie z ogólnymi regułami prawa cywilnego dotyczącymi skuteczności umów jedynie inter partes oraz regułą zawartą w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powyższego wynika jednoznacznie, iż powodowie, nie mogą formułować wobec I. G. żadnych własnych żądań, które wynikać miałyby z ustawy o własności lokali bądź też z umowy o zarządzanie zawartej z I. G. przez Wspólnotę Mieszkaniową. Żądania takie mogłaby wysuwać wobec I. G. jedynie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, jako strona umowy o zarządzanie. Nie sposób także mówić o jakichkolwiek innych podstawach odpowiedzialności I. G. wobec powodów w zakresie żądania wydania dokumentów, w szczególności o odpowiedzialności deliktowej. Nie sposób bowiem przyjmować jakąkolwiek konstrukcję ogólnie pojętej bezprawności działania podmiotu zarządzającego nieruchomością wspólną za nie wydanie dokumentów członkowi wspólnoty, jeśli ustawa o własności lokali, która w obszerny sposób reguluje zakres obowiązków takiego podmiotu, odsyła w tym zakresie do postanowień umowy o zarządzanie nieruchomością zgodnie z treścią art. 185 ugn. Pozwani wskazali także, iż art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, przyznający każdemu z właścicieli lokali prawo kontroli działalności zarządu nie dotyczy w żadnej mierze działalności podmiotu zarządzającego wspólnotą mieszkaniową na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z zarządem wspólnoty wyłonionym w trybie art. 20 ustawy. Jeśli we wspólnocie wyłoniony został zarząd w trybie art. 20 to wykonanie wszelkich przypisanych zarządowi obowiązków należy egzekwować od tego zarządu, a nie od zarządcy, któremu zarząd zlecił zarządzanie nieruchomością wspólną. Wybrany zarząd odpowiada bowiem za działalność zarządcy, któremu udzielił zlecenia, a także za treść zawartej przez siebie umowy i kontrolę jej wykonania. I. G. nigdy nie odmawiała i nie utrudniała żadnemu z powodów realizacji prawa do kontroli działalności zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Każdy z powodów miał zawsze możliwości wglądu w dokumentację wspólnoty i sporządzania własnych notatek oraz zdjęć, a nadto uzyskiwania kserokopii w rozsądnych granicach. Wskazali nadto, iż brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do żądania przez właścicieli lokali, w tym powodów, od pozwanej I. G. sporządzania jakichkolwiek zestawień wymagających analizy danych. Żądanie takie mogłaby wobec pozwanej I. G. zgłosić pozwana wspólnota. Z możliwości takich korzystali powodowie J. D., Ł. W. oraz M. B.. Także powództwo skierowane przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej pozbawione jest podstaw prawnych. Pozwana nigdy nie odmawiała ani powodom, ani innym właścicielom lokali w pozwanej Wspólnocie

dostępu do dokumentacji Wspólnoty. Powodowie powołując się na art. 29 ust 3 owl jako podstawę żądania wydania dokumentów nie dostrzegają, iż wskazany przepis w ogóle nie reguluje kwestii dostępu do dokumentacji wspólnoty. Jedyne z ratio legis wskazanego przepisu wyprowadza się uprawnienie właścicieli lokali we wspólnocie do wglądu w dokumentację, sporządzania jej odpisów etc. Pozwana nigdy nie odmawiała powodom tak pojętego prawa do kontroli. Powód W. K. nigdy o wydanie jakichkolwiek dokumentów do pozwanej Wspólnoty się nie zwracał. Pozostali powodowie wielokrotnie uzyskiwali dostęp do wszystkich dokumentów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, zarówno tych już zarchiwizowanych, jak i bieżących, mieli możliwość sporządzania zdjęć okazanej im dokumentacji i uzyskiwali kserokopie niektórych dokumentów. Wgląd w dokumentację umożliwiała i organizowała powodom I. G. oraz jej pracownicy. Szczególnie często, w okresie od kwietnia 2011r. do grudnia 2011r. z dokumentacją pozwanej Wspólnoty zapoznawały się powódki M. B. oraz Ł. W.. Pozwana Wspólnota odmówiła udostępnienia powodowi J. D. tylko jednego dokumentu, a mianowicie zestawienia adresów dla doręczeń wskazanych pozwanej przez właścicieli poszczególnych lokali w pozwanej Wspólnocie. Podyktowane to było tym, iż dane te objęte są zakresem ochrony ustawy o ochronie danych osobowych. Pozostali powodowie o ten dokument nie występowali.

Wyrokiem z dnia 17 września 2013r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu: nakazał pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej wydać powodom imienną listę wierzytelności lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w M. ze wskazaniem znanych pozwanej ich adresów korespondencyjnych oraz określeniem wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zestawienie naliczeń dla właścicieli lokali za rok 2011 i 2012 wraz z dokonanymi przez nich wpłatami (punkt I wyroku), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku) i zasądził solidarnie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1.234 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III wyroku).

Powodowie wnieśli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając jego punkt I i II.

Wyrokiem z dnia 25 września 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił wyrok Sądu Rejonowego w Świnoujściu w zaskarżonej części i przekazał sprawę w tym zakresie tutejszemu sądowi, pozostawiając sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd II instancji polecił przy tym tutejszemu sądowi, aby zobowiązał powodów do sprecyzowania żądania poprzez wskazanie czy żądają wydania oryginałów czy kopii przedmiotowych dokumentów.

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2014r. powódki Ł. W. i M. B. oświadczyła, że wnosi o zobowiązanie pozwanych do udostępnienia im do wglądu w siedzibie zarządcy dokumentów objętych powództwem z możliwością wykonania fotografii lub wydania im kopii tych dokumentów za opłatą. Powodowie J. D. i W. K. w pismach procesowych z dnia 01 grudnia 2014r. i 06 grudnia 2014r. wnieśli o wydanie im kopii dokumentów.

W toku procesu pozwani udostępniłi pozwanym część dokumentów objętych powództwem.

W piśmie procesowym z dnia 30 października 2015r. powodowie oświadczyli, że nie otrzymali następujących dokumentów:

1. faktury zakupu części i urządzeń do kotłowni, o których mowa w fakturach wystawionych przez pana B.,
2. zakresu wykonanych w 2011r. prac remontowych na dachu (...), potwierdzenia wykonanych prac remontowych,
3. dziennika budowy,
4. protokołu utylizacji papy,
5. opinii technicznej, na podstawie której podjęto decyzję o remoncie dachu w budynku przy ul. (...) w 2010r.,
6. zużycia wody w 3 ujęciach gospodarczych za rok 2010r.,

7. oryginałów potwierdzeń odbioru oleju napędowego z dnia 31 grudnia 2009r., 14 stycznia 2010r., 16 marca 2010r., 29 marca 2010r., 05 maja 2010r., 16 listopada 2010r., 07 grudnia 2010r., 23 grudnia 2010r., 19 stycznia 2011r., 29 września 2011r., 31 marca 2011r.,

8. uchwał właścicieli upoważniających zarząd:

- do zakupu i montażu w 2010r. ciepłomierzy,
- do zakupu i montażu w 2011r. wodomierzy,
- do wykonania remontu dachu na (...),
- do wykonania w 2011r. remontu dachu (...),
- do wypłaty wynagrodzeń członkom zarządu,
- do refundacji rachunków za zakup paliwa do prywatnych samochodów,
- do refundacji rachunków za doładowania do prywatnych telefonów,

9. zestawienia obrotów i sald za rok 2011 i 2012,

10. tematycznego rejestru faktur wszystkich kont,

11. zestawienia wydatków zarządu za rok 2010, 2011, 2012 z uzasadnieniem,

12. uchwał zezwalających na ryczałtowy zwrot wydatków dla zarządu,

13. uchwał zezwalających na korzystanie przez zarząd w celach służbowych z prywatnych samochodów i zgody na wypłatę ryczałtu za przejechane kilometry,

14. rejestru gotówkowych wypłat zaliczek,

15. rozliczenia wypłaconych zaliczek,

16. rozliczenia wypłat, innych niż wynagrodzenie zarządcy z rachunku bankowego wspólnoty na konto (...),

17. dokumentu upoważniającego osobę do odbioru oleju opałowego - odpowiedzialność materiałowa,

18. uchwał podjętych przez zarząd wspólnoty,

19. dokumentu upoważniającego osobę do odbioru oleju opałowego - odpowiedzialność materiałowa,

20. umowy na dzierżawę tarasu sporządzonej w formie aktu notarialnego,

21. zestawienia wydatków z funduszu remontowego wraz z uchwałami właścicieli, na podstawie których te wydatki zrealizowane.

Ponadto powodowie pismem procesowym z dnia 30 października 2015r. rozszerzyli powództwo, wnosząc ponadto o:

1. ustalenie, że w okresie od 01 stycznia 2010r. do 24 czerwca 2013r. nie były wydane powodom dokumenty wspólnoty objęte pozwem;
2. ustalenie, że poprzez nie wydanie dokumentów uniemożliwiona była powodom kontrola działalności zarządu i współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną;

3. ustalenie, że poprzez nie wydanie dokumentów, które według oświadczenia pozwanych nie istnieją, a które zdaniem powodów powinny istnieć i stanowić podstawę do sporządzenia sprawozdania finansowego, uniemożliwiona była powodom kontrola działalności zarządu, w tym kontrola rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych przedkładanych właścicielom na rocznych, sprawozdawczych zebraniach wspólnoty;

4. zobowiązanie pozwanych do sporządzenia dokumentów za lata 2010-2014r., które według oświadczeń pozwanych nie istnieją, a które zdaniem powodów powinny istnieć i stanowić podstawę do sporządzania sprawozdań finansowych:

5. zobowiązanie pozwanych do pozyskania - do wglądu, od serwisanta kotłowni G. B. oryginałów faktur zakupu części i urządzeń do kotłowni wspólnoty, które według oświadczenia pozwanych są w posiadaniu serwisanta kotłowni, a o których mowa w wystawionych wspólnocie przez G. B. fakturach obejmujących koszt zakupu urządzeń, 10 % kosztów zakupu i koszt zamontowania urządzeń w kotłowni,

6. zobowiązanie pozwanych do sporządzenia pisemnego wykazu dokumentów za lata 2010-2012, które według oświadczenia pozwanych nie istnieją.

Pozwani w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2015r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Pozwani oświadczyli, że zaprzeczają wszystkim wyraźnie nie przyznanym okolicznościom podniesionym przez powodów. Wskazali, że podstawą żądania powodów w zakresie udostępnienia dokumentów może być jedynie art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, który z istoty odnosi się do istniejących dokumentów wspólnoty. Odnośnie dokumentów wskazanych w piśmie procesowym powodów z dnia 30 października 2015r. pozwani oświadczyli (zgodnie z numeracją dokumentów zastosowaną w tym piśmie):

- pkt 1 - znajduje się w posiadaniu serwisanta G. B.,

- pkt 2 - istnieje jedna faktura, którą powódki wielokrotnie oglądały i fotografowały,

- pkt 3 - dziennik budowy żądany przez powodów nie był wymagany do realizacji remontu i nie istnieje,

- pkt 4 - utylizacja papy nie była objęta oddzielnym dokumentem, a ujęta była w zakresie całości prac remontowych i powódki wielokrotnie zakres ten oglądały i fotografowały,

- pkt 5 - dokument taki nie istnieje,

- pkt 6 - odczyty zużycia wody za rok 2010 w "3 ujęciach gospodarczych" nie istnieją,

- pkt 7 - potwierdzenia odbioru oleju opałowego były wielokrotnie oglądane i fotografowane przez powódki,

- pkt 8 - powołane uchwały właścicieli nie istnieją, a ryczałt dla zarządu był częścią planu gospodarczego na 2010r. i lata następne, poza ryczałtem członkowie zarządu nie otrzymują żadnych dalszych kwot, z wyjątkiem zwrotu kosztów dojazdów na rozprawy sądowe,

- pkt 9 - takie dokumenty nie istnieją,

- pkt 10 - takie dokumenty nie istnieją,

- pkt 11 - taki dokument nie istnieje,

- pkt 12 - ryczałt dla zarządu jest częścią planu gospodarczego wspólnoty na kolejne lata i nie wymaga odrębnej uchwały,

- pkt 13 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 14 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 15 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 16 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 17 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 18 - dokumenty takie nie istnieją, albowiem zarząd nie musi podejmować uchwał,
- pkt 19 - dokument taki nie istnieje,
- pkt 20 - dokument taki nie istnieje, a przynajmniej pozwani go nie posiadają. Jeśli powodowie utrzymują, iż taki dokument istnieje to nie ma przeszkód, aby dokument taki uzyskali od drugiej strony umowy,
- pkt 21 - dokument taki nie istnieje.

Pozwani zadeklarowali, że powodowie mogą w każdym czasie, po uprzednim uzgodnieniu terminu z I. G., mogą ponownie zapoznać się ze wszystkimi dokumentami. Odnosnie żądań objętych rozszerzeniem powództwa to wskazać należy, że żądania te nie posiadają żadnej podstawy prawnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. B., Ł. W., J. D., W. K. są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w M. przy ul. (...). Właściciele lokali położonych w tym budynku tworzą dużą wspólnotę mieszkaniową.

(bezsporne)

W pozwanej Wspólnocie wybrany został zarząd w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, który na podstawie umowy cywilnoprawnej zlecił wykonywanie czynności związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy I. G., mającej swoje biuro w Ś..

(bezsporne)

Pomiędzy powodami a zarządem pozwanej Wspólnoty istnieje poważny konflikt. Powodowie wielokrotnie zwracali się do zarządu oraz zarządcy o udostępnienie im dokumentów i zestawień dotyczących funkcjonowania wspólnoty. Wspólnota odmawiała udostępnienia tych dokumentów, które zawierały dane osobowe jej członków. Inne dokumenty były powodom wydawane w formie kserokopii lub były udostępniane do wglądu w siedzibie zarządcy I. G., choć sposób ich udostępniania nie odpowiadał powodom a kompletność okazywanych dokumentów i udzielanych informacji były przez nich kwestionowana. Dokumenty były również udostępniane na stronie internetowej zarządcy dostępnej dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). W siedzibie zarządcy dokumenty Wspólnoty były udostępniane powodom w obecności I. G. w jej gabinecie. Pozwana I. G. wymagała od powodów wcześniejszego sygnalizowania zamiaru przeglądania dokumentów wspólnoty, celem przygotowania tych dokumentów i umożliwienia zapoznania się z nimi. Niektóre dokumenty były wydawane powodom z opóźnieniem, w niektórych wypadkach pozwana I. G. informowała powodów, że niektóre dokumenty nie mogą zostać udostępnione, gdyż nie istnieją. Powódki zwracały się również o udostępnienia wydruków ze stanami kont księgowych wraz z zestawieniami dokumentów księgowych stanowiących podstawę poszczególnych operacji księgowych. Pozwana odmawiała powodkom udostępnienia tego rodzaju danych.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszej sprawy powodowie modyfikowali swoje żądania. Wynikało to również z faktu, że już po wniesieniu pozwu pozwani udostępnili powodom część dokumentów objętych pierwotnie żądaniem pozwu. Rozstrzygnięciu Sądu ostatecznie poddane zostało żądanie w formie określonej pismem procesowym z dnia 30 października 2015r. W tym miejscu zauważyć należy, że pomimo tego że bezspornie powodom udostępniona część dokumentów to nie dokonali oni cofnięcia pozwu w tym zakresie. W związku z tym powództwo dotyczące dokumentów, co do których roszczenie powodów zostało zaspokojone, podlegało oddaleniu jako bezprzedmiotowe.

W zakresie żądania udostępnienia dokumentów nie może budzić wątpliwości, że takie żądanie znajduje podstawę prawną w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Zgodnie z art. 27 tej ustawy każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1. Stosownie zaś do treści art. 29 ust. 3 tej ustawy prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Zgodnie z utrwalonymi już poglądami doktryny i orzecznictwa powyższe przepisy dają członkom wspólnoty uprawnienie do zapoznawania się z dokumentacją wspólnoty, jak i uzyskania jej kopii. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi jednak to, że żądania udostępnienia i wydania odpisów dokumentów może dotyczyć dokumentów faktycznie istniejących. W ocenie Sądu właściciel lokalu nie może skutecznie domagać się udostępnienia dokumentu, który faktycznie nie istnieje, chociażby wspólnota miała prawny obowiązek jego sporządzenia. Niewątpliwie to na powodach, stosownie do treści art. 6 kc, ciążył w niniejszej sprawie obowiązek dowodowego wykazania, że dokumenty objęte pozwem faktycznie istnieją. Pozwani zakwestionowali istnienie wszystkich dokumentów wskazanych w piśmie procesowym powodów z dnia 30 października 2015r. lub wskazywali, że nie są w posiadaniu poszczególnych dokumentów. Oczywistym jest, że pozwani nie musieli wykazywać dowodowo okoliczności negatywnej tj. braku przedmiotowych dokumentów. Natomiast powodowie nie przedłożyli materiału dowodowego, który mógłby podważyć prawdziwość oświadczeń pozwanych w tym zakresie. Co więcej z oświadczeń powodów wynika, że nie wykluczali oni tego, że poszczególne dokumenty mogły w rzeczywistości nie istnieć. Wskazuje na to żądanie, zawarte w piśmie procesowym z dnia 30 października 2015r., zobowiązania pozwanych do sporządzenia dokumentów, które zgodnie z ich oświadczeniem nie istnieją. Bez znaczenia jest przy tym to czy stanowisko pozwanych o braku obowiązku sporządzenia i posiadania określonych dokumentów jest prawidłowe. Podkreślić należy, że w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2015r. pozwani w sposób jednoznaczny ustosunkowali się do żądania powodów dotyczących poszczególnych dokumentów wskazanych w piśmie procesowym z dnia 30 października 2015r. Mając na względzie stanowisko procesowe powodów, co znajduje również potwierdzenie w zeznaniach powódek, można stwierdzić, że powodowie kwestionowali prawidłowość dokumentowania prawidłowość dokumentowania zdarzeń, rodzących skutki finansowe dla wspólnoty mieszkaniowej. Ewentualne uchybienia pozwanych w tym zakresie nie mogły jednak stanowić podstawy żądania udostępnienia dokumentów, które w ocenie powodów powinny istnieć. W szczególności uwagi te dotyczą dokumentacji związanej z remontem dachu w budynku wspólnoty, dokonywanymi wypłatami na rzecz członków pozwanej wspólnoty, poborem oleju opałowego, zawarcia umowy dzierżawy tarasu czy wydatkowania kwot z funduszu remontowego. Żądanie powodów dotyczyło również szeregu dokumentów, które w ich ocenie powinny zostać sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i które były niezbędne do analizy sprawozdań finansowych wspólnoty. Również w tym zakresie aktualne jest stanowisko, że powodowie mogli domagać się wydania dokumentów, które fizycznie istnieją i w tym zakresie istnienie tego rodzaju dokumentów powinni wykazać. W tym miejscu podkreślić należy, że zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sąd podziela przy tym pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2014r. (VI ACa 131/14), iż "intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania

z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Zgodnie bowiem z art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można jednak wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, iż wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l. sama ustanowić zasady i sposób prowadzenia ewidencji w drodze podjęcia uchwały w tej sprawie przez właścicieli lokali. Oznacza to, że wspólnota sama może zdecydować czy chce prowadzić ewidencję uproszczoną, czy też księgi rachunkowe na podstawie ustawy o rachunkowości". Sąd stoi również na stanowisku, że po stronie pozwanych brak jest prawnego obowiązku sporządzanie na życzenie członków wspólnoty dokumentów w postaci zestawień, rejestrów i rozliczeń, chociażby one istotnie ułatwiły kontrolę prawidłowości sprawozdania finansowego. Powodowie mogliby ewentualnie żądać udostępnienia im już istniejącego dokumentu tego rodzaju. Faktu ich istnienia powodowie jednak nie wykazali. Istotnego znaczenia nabiera również praktyka prowadzenia dokumentacji księgowej wspólnoty poprzez specjalistyczne programy komputerowe. W ocenie Sądu powodowie nie mogli skutecznie domagać się udostępnienia danych gromadzonych i przetwarzanych w tego rodzaju programie, jak również generowania na ich podstawie określonych dokumentów objętych pozwem. Zdaniem Sądu księgowy program komputerowy i istniejąca w związku z nim baza danych stanowi własność pozwanej I. G., mająca na celu umożliwienie pozwanej realizowania usługi zarządzania na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wszelkie operacje wykonywane w postaci elektronicznej mają więc charakter wewnętrzny i tym samym nie podlegają kontroli właścicieli lokali.

Za ewentualną podstawę prawną żądań powodów zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 30 października 2015r. dotyczących ustalenia (tego że w okresie od 01 stycznia 2010r. do 24 czerwca 2013r. nie były wydane powodom dokumenty wspólnoty objęte pozwem; tego że poprzez nie wydanie dokumentów uniemożliwiona była powodom kontrola działalności zarządu i współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną; tego że poprzez nie wydanie dokumentów, które według oświadczenia pozwanych nie istnieją, a które zdaniem powodów powinny istnieć i stanowić podstawę do sporządzenia sprawozdania finansowego, uniemożliwiona była powodom kontrola działalności zarządu, w tym kontrola rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych przedkładanych właścicielom na rocznych, sprawozdawczych zebraniach wspólnoty) należy uznać art. 189 kpc. Zgodnie z tym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo w powyższym zakresie nie mogło zostać uwzględnione. Po pierwsze dlatego, że powodowie domagali się ustalenia określonych okoliczności faktycznych, co nie jest dopuszczalne w przypadku powództwa opartego na art. 189 kpc. Po drugie powodowie nie wykazali interesu prawnego w żądaniu ustalenia powyższych okoliczności. Powodowie w toku procesu nawet nie wyjaśnili na czym ewentualnie miały polegać ten interes. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny i orzecznictwa interes prawny w żądaniu ustalenia nie występuje, jeżeli powodowi przysługują inne środki prawne do dochodzenia ochrony jego prawa. W oparciu o całokształt okoliczności sprawy domyślać się można, że ewentualne pozytywne rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania ustalenia wykorzystane byłoby na potrzeby innych postępowań, zmierzających do rozliczenia zarządu i zarządcy wspólnoty. Mieć również na uwadze, że celem powództwa z art. 189 kpc nie może być uzyskanie materiału dowodowego na potrzeby innego postępowania.

W ocenie Sądu pozbawione podstawy prawnej było żądanie zobowiązania pozwanych do sporządzenia dokumentów za lata 2010-2014r., które według oświadczeń pozwanych nie istnieją, a które zdaniem powodów powinny istnieć i stanowić podstawę do sporządzania sprawozdań finansowych. Żaden przepis prawa, w tym przepisy ustawy o własności lokali, nie kreują po stronie członka wspólnoty mieszkaniowej uprawnienia do możliwości wyegzekwowania na drodze sądowej obowiązku sporządzenia określonego dokumentu. Zdaniem Sądu nie miało również oparcia w obowiązujących przepisach prawa żądanie zobowiązania pozwanych do pozyskania - do wglądu, od serwisanta kotłowni G. B. oryginałów faktur zakupu części i urządzeń do kotłowni wspólnoty, które według oświadczenia pozwanych są w posiadaniu serwisanta kotłowni, a o których mowa w wystawionych wspólnocie przez G. B. fakturach obejmujących koszt zakupu urządzeń, 10 % kosztów zakupu i koszt zamontowania urządzeń w kotłowni. Z tego samego względu podlegało oddaleniu powództwo w zakresie żądania zobowiązania pozwanych do sporządzenia pisemnego wykazu dokumentów za lata 2010-2012, które według oświadczenia pozwanych nie istnieją.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie I oddalił powództwo.

Zdaniem Sądu rozstrzygnięcie sprawy nie wymagało poczynienia szczegółowych ustaleń w zakresie całokształtu okoliczności dotyczących relacji stron. W zakresie żądania udostępnienia dokumentów wskazanych w piśmie procesowym powodów z dnia 30 października 2015r. istotnym było to czy dokumenty te faktycznie istnieją i są w posiadaniu pozwanych. Bogaty materiał dowodowy zebrany w sprawie nie dawał podstawy do ustalenia, że takie dokumenty faktycznie istnieją. Również z zeznań powódek nie wynika, aby któryś z przedmiotowych dokumentów znajdował się w posiadaniu pozwanych. Treść zeznań powódek była zaś konsekwencją ich stanowiska procesowego o nierzetelnym dokumentowaniu zdarzeń finansowych w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej.

O kosztach procesu w punkcie II Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Stosownie do treści art. 100 kpc w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu całokształt okoliczności sprawy przemawiał za odstąpieniem od obciążenia powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych. Sąd wziął w tym zakresie pod uwagę to, że wyrokiem z dnia 17 września 2013r. powództwo w niniejszej sprawie zostało częściowo uwzględnione i orzeczenie w tym zakresie uprawomocniło się. Dodatkowo na skutek apelacji wniesionej przez powodów wyrok z dnia 17 września 2013r. w jego zaskarżonej części został uchylony przez Sąd Okręgowy i sprawa została w tym zakresie przekazana tutejszemu sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd miał na względzie również to, że powództwo wniesione w niniejszej sprawie potwierdziło, że w pewnym zakresie powodowie bezpodstawnie odmawiali powodom dostępu do niektórych informacji. Istotnym jest również to, że dopiero poprzez wytoczenia powództwo powodowie mogli zweryfikować prawidłowość twierdzeń pozwanych o braku możliwości udostępnienia im niektórych dokumentów.

***SSR Mariusz Grobelny***