

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 696/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 lutego 2020 r. sygn. akt I C 846/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Rygiel

sygn. akt I ACa 696/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo R. J. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 25.03.2019 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. (pkt I) i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd I instancji odnotował, że właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w K. tworzą wspólnotę mieszkaniową, zaś powód jest jednym z właścicieli i członków tej wspólnoty. Ustalił, że Wspólnota na zebraniu w dniu 25 marca 2019 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) o następującej

treści: „Postanawia się, że wszelka dokumentacja Wspólnoty Mieszkaniowej udostępniana będzie właścicielom na ich pisemny wniosek do wglądu w biurze administracji w określonym terminie. Dokumentacja może być kserowana jedynie na miejscu. Dokumentacja nie będzie udostępniana w formie elektronicznej.” O podjęciu tej uchwały powód został zawiadomiony w dniu 23 kwietnia 2019 r. Dalej Sąd wskazał na okoliczności dotyczące formy prowadzenia przez stronę pozwaną dokumentacji oraz udostępnienia jej członkom wspólnoty, w tym w jaki sposób i gdzie możliwe jest zapoznanie się z dokumentacją oraz jaki był cel wprowadzenia uchwały.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji przywołał przepis art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi podstawę zaskarżenia przez właściciela lokalu uchwały wspólnoty mieszkaniowej uznając, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów właścicieli lokali.

Wskazał Sąd na przepisy, z których wynika, że właściciele lokali mają prawo wglądu do dokumentacji prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała jednak nie ogranicza tego prawa, a jedynie je reguluje. Nie wynika z niej, że właściciele lokali nie mogą samodzielnie wykonać fotografii tej dokumentacji, a jedynie, że administracja nie ma obowiązku udostępniać dokumentacji w formie elektronicznej. Unormowanie takie jest o tyle zrozumiałe, że dokumentacja z reguły prowadzona jest w formie papierowej i proces jej digitalizowania może wiązać się z kosztami. Za niezasadny uznał Sąd również zarzut powoda dotyczący terminu udostępnienia dokumentacji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, zaniechanie ustalenia faktów, pomimo że w zebranych materiale znajdują się dowody, z których wynikają wnioski przeciwne do tych ustalonych przez Sąd; brak uzasadnienia oceny dowodów;

- art. 216 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez nieuzasadnione pominięcie wniosków dowodowych powoda w zakresie nagrania wypowiedzi prezesa S., który odmówił wydania dokumentów kierując powoda do Zarządu (powód wówczas zasiadał w Zarządzie), nieuwzględnienie dowodu powoda w postaci korespondencji z (...) w sprawie decyzji administracyjnej dot. pozwolenia na budowę, której to korespondencji nie wydała powodowi prowadząca sprawę wspólnoty M. W.;

- błędne ustalenie, że cała dokumentacja wspólnoty jest prowadzona w formie papierowej, podczas gdy część wskazanych przez powoda dokumentów ma formę elektroniczną;

- błędne uznanie jakoby zdarzenie z lipca 2018 r. kiedy to powód pełniący wówczas funkcję członka zarządu miał wynieść dokument, było bezpośrednią przyczyną wprowadzenia spornej uchwały, gdyż po tej dacie - w dniu 11.03.2019 r. powód otrzymał część wyciągów bankowych w formie elektronicznej;

Apelujący zarzucił nadto naruszenie przepisów prawa materialnego tj. błędne uznanie, że na podstawie art. 27 u.w.l. uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, gdyż przepis ten stanowi, że: „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”.

Wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania.

W piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2022 r. powód podniósł kolejne zarzuty przeciwko wyrokowi wskazując na nieistnienie spornej uchwały, wobec braku oddania za uchwałą wymaganej ilości głosów z uwagi na nieprawidłowości w pełnomocnictwach osób głosujących za uchwałą. Podniósł ponadto, że zmodyfikował powództwo domagając się

zbadania prawidłowości podjęcia uchwały i stwierdzenia jej nieistnienia pisemnie oraz ustnie na rozprawie w dniu 6 lutego 2020 r., jednak Sąd Okręgowy błędnie wyłączył to żądanie do odrębnego rozpoznania, zamiast dokonać jego zbadania w pierwszej kolejności, przed zbadaniem nieważności uchwały.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia stanu faktycznego zostały poczynione przez Sąd I instancji prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., co sprawiło, że tutejszy Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Prawidłowe ustalenia faktyczne stanowiły konsekwencję przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy poprawnej oceny wszystkich zgromadzonych w sprawie dowodów i stały się one podstawą dokonania właściwych rozważań prawnych.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty powoda kwestionujące podstawę faktyczną wyroku. Sąd prawidłowo ustalił okoliczności związane z podjęciem zaskarżonej uchwały oraz sposobu, w jaki pozwana wspólnota mieszkaniowa prowadzi dokumentację. Wskazał z jakich przyczyn uznał zeznania powoda za częściowo niewiarygodne.

Powoływane przez powoda nagrania prezesa S. i pisma z (...) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W odniesieniu zaś do braku przesłuchania wszystkich członka zarządu przez Sąd i braku możliwości zadawania im pytań przez powoda, to brak stawiennictwa strony należy pochylić jako rezygnacja z przesłuchania. Strona nie ma obowiązku stawiennictwa na rozprawę celem jej przesłuchania, w przeciwieństwie do świadka. Zatem brak stawiennictwa wszystkich członków zarządu nie uchybiał przepisom, w tym nie doszło do naruszenia zasady równości stron.

Powód nie wykazał, aby dokumentacja wspólnoty była prowadzona w większości w formie elektronicznej, nie zaś papierowej, nadto okoliczność ta nie była kluczowa dla oceny zasadności żądania pozwu. Z zeznań świadków będących pracownikami administracji wynikało, że dokumentacja jest prowadzona głównie w formie papierowej i jej digitalizacja wiązałaby się z wysokimi kosztami i dużym nakładem pracy. Wspólnota z uwagi na wymogi prawne musi prowadzić dokumentację w formie papierowej, co nie wyklucza posiadania części danych np. księgowych w formie elektronicznej. Ponadto strona pozwana niezależnie, czy prowadzi dokumentację w formie papierowej, czy też elektronicznej miała prawo podjęcia zaskarżonej uchwały i dokładnego uregulowania, że nie wyraża zgody na udostępnienie dokumentów w formie elektronicznej, skoro członkom wspólnoty udostępniono inne formy skorzystania z dokumentacji i nie zostali pozbawieni prawa dostępu do dokumentów. W zakresie zarzutów powoda co do błędnych ustaleń faktycznych, należy również zaznaczyć, że sam powód zeznał, iż te dokumenty o które wnioskował ostatecznie zostały mu udostępnione.

Powód nie wskazał w jaki dokładnie sposób miało dojść do naruszenia przez Sąd I instancji art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, dalej jako: u.w.l.). Przepis ten stanowi, że 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. Dotyczy zatem prawa właściciela lokalu do współzarządzania nieruchomością wspólną. Przepisy u.w.l. nie precyzują zaś kwestii związanych z udostępnieniem właścicielom lokali dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2008 r. sygn. akt I ACa 1382/07, iż przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie dają podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Dopuszczalne jest jednak wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych przez członka wspólnoty. Zaskarżona uchwała nr 10/219 dotyczy właśnie takich technicznych kwestii

związanych z udostępnianiem i możliwością kopiowania dokumentów w biurze administracji wspólnoty. Nie wyłącza w sposób całkowity prawa do otrzymania tych dokumentów. Postanowienie, iż dokumentacja będzie udostępniana właścicielom lokali wyłącznie na ich pisemny wniosek, nie ogranicza prawa dostępu do tych dokumentów, a jedynie - jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji - reguluje ten dostęp. Oczywiście jest, że udostępnienie, zapewne niejednokrotnie obszernej dokumentacji wspólnoty, wymaga jej wcześniejszego przygotowania przez pracowników administracji. Również określenie, że dostęp będzie możliwy w biurze administracji w określonym terminie i wykonywanie kserokopii dokumentów jest możliwy wyłącznie na miejscu, nie stanowi o naruszeniu interesów członków wspólnoty, w tym powoda. Dokumentacja ma być udostępniana w „określonym terminie”, który nie został dokładnie sprecyzowany, jednak nie może być dowolny, a należy interpretować ten zapis jako termin, który jest odpowiedni, nie nadmierny w stosunku do tego jak obszernej dokumentacji dotyczy. Wbrew twierdzeniom powoda żadne przepisy nie przewidują konieczności udostępniania członkowi wspólnoty oryginałów dokumentów tak jak zarządcy i zarządcy.

Zakaz wnoszenia dokumentów i wykonywania kopii poza biurem administracji jest słuszny i oczywisty, gdzie ma zapobiegać zabieraniu dokumentów i kontroli pracowników, w jaki sposób dokumentacja jest wykorzystywana, czy nie dochodzi do przerobienia, uszkodzenia czy zgubienia. Zapis ten jest tym bardziej uprawniony, iż w przeszłości - w lipcu 2018 r. - miała miejsce sytuacja, w której powód wyniósł dokument poza biuro celem jego samodzielnego powielenia. Okoliczność, czy to sytuacja była rzeczywistą, bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały nr (...) nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotne jest, że do podjęcia takiej uchwały doszło i dokonanie jej oceny pod kątem zgodności z przepisami ustawy o własności lokali, gdzie w ocenie Sądu Apelacyjnego uchwała jest prawidłowa.

Skoro istnieje możliwość, zarówno zapoznania się z dokumentacją na miejscu, jak również jej skserowania, to brak udostępnienia dokumentacji innymi sposobami m.in. w drodze elektronicznej nie narusza żadnych praw właścicieli lokali. Istnieje bowiem możliwość wykonania fotokopii dokumentów lub zeskanowania uprzednio skserowanej dokumentacji. Zaskarżona uchwała nie jest zatem sprzeczna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie ogranicza prawa powoda do swobodnego dostępu do dokumentacji dotyczącej nieruchomości.

Jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji, jeżeli powód napotyka na trudności z udostępnieniem mu przez administrację wspólnoty dokumentacji, czy też stwierdza uchybienia w jej gromadzeniu to może to zgłosić właściwym organom i to przysługują mu odpowiednie roszczenia.

Odnosząc się do zarzutów powoda zawartych w piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2022 r. to należało uznać je za niezasadne. Należy wskazać, że Sąd I instancji dokonał zbadania i oceny roszczenia powoda o stwierdzenie nieważności uchwały nr 10/2019 i takie żądanie oddalił. Sąd odwoławczy nie może zatem badać innego roszczenia, niż to będące przedmiotem sprawy i oceny Sądu Okręgowego. Nie jest zatem obecnie możliwa ocena żądania stwierdzenia nieistnienia uchwały, a jedynie Sąd ocenia ważność lub nieważność uchwały. W tym zakresie nie mają znaczenia zarzuty powoda dotyczące nieprawidłowości wyłączenia roszczeń zgłoszonych w dniu 6 lutego 2020 r. do odrębnego rozpoznania. Nie pozostają one bowiem w związku z rozstrzygnięciem oddalającym żądanie nieważności uchwały, którego dotyczyła niniejsza sprawa. Jedynie dodatkowo Sąd podnosi, że w razie uznania słuszności argumentacji powoda co do nieistnienia uchwały, to tym bardziej nie było uzasadnione roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały. Brak jest bowiem możliwości stwierdzenia nieważności czegoś – w tym przypadku uchwały – co nie istnieje.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, o czym orzekł w pkt 1 na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd rozstrzygnął w pkt 2 na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, gdzie powód jest stroną przegrywającą postępowanie apelacyjne w całości.

Zasądzeniu podlegała kwota 270 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego adwokackiego ustalona w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 zd. 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Paweł Rygiel