

Sygn. akt II Ca 161/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Chmura (spr.)
Sędziowie:	SSO Wojciech Vogt SSO Barbara Mokras
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2017 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

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

o nakazanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 18 maja 2016r. sygn. akt I C 1535/16

oddala apelację.

SSO Barbara Mokras SSO Jacek Chmura SSO Wojciech Vogt

II Ca 161/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie I C 1535/16 z powództwa M. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K. o nakazanie:

1. nakazał pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K., aby w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wyroku okazała powodowi M. S. do zapoznania się w siedzibie Zarządu pozwanej następującą dokumentację:

a) Umowy zawarte z podmiotami zewnętrznymi w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 listopada 2016 r. wraz z dotyczącymi ich rachunkami, fakturami oraz prowadzoną korespondencją,

b) Wyciągi z rachunków bankowych pozwanej za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 listopada 2016 r.

2. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 30,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa apelacją z dnia 27 grudnia 2016 r.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. zmianę w punkcie „a” wyroku okresu okazania dokumentacji powodowi od 1.01.2013 r. a nie od 1.01.2012 r.
2. nie udostępnienie powodowi wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty za ten okres, a tylko zestawienie z tych wyciągów udostępnić
3. ograniczenie wykonywania przez zarząd na żądania właścicieli kopii dokumentów, gdyż może to doprowadzić do poważnych zakłóceń w pracy zarządu
4. uwzględnienie w wyroku sytuacji we wspólnocie wywołaną przez „grupę powoda” i jego słownymi oraz fizycznymi atakami na jednego z członków zarządu (J. B.) co będzie miało istotne znaczenie dla całego zarządu przy ustalaniu sposobu udostępniania dokumentacji powodowi.

Pozwana jako uzasadnienie powyższej apelacji wskazała, że obowiązkiem Sądu jest dokładne poznanie wszystkich okoliczności sprawy. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podniosła zarzut: braku wysłuchania trzeciego członka zarządu oraz wskazała, że wykonanie przez zarząd tak sformułowanego wyroku doprowadzi do kompletnego organizacyjnego chaosu we wspólnocie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy w całości akceptuje ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego i uznaje je za własne. W takiej sytuacji, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w pierwszej instancji i aprobejuje dotychczasowe ustalenia nie musi ich powtarzać.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I Instancji prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Należy zauważyć, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia powyższego przepisu wymaga wykazania, że sąd nie dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. nie uwzględnił wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, lub też uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że Sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie apelujący nie wykazał tych okoliczności, co czyni przedmiotowy zarzut bezzasadnym.

Jako nieuzasadniony Sąd Okręgowy poczytał również zarzut pominięcia przez Sąd I instancji wysłuchania W. S.. Rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Pozwana w trakcie postępowania nie złożyła wniosku dowodowego o wysłuchanie W. S..

Jak prawidłowo podkreślił to Sąd Rejonowy, podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 29 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zgodnie, z którym każdemu właścicielowi lokalu służy prawo kontroli działalności zarządu. Na zarządzie spoczywa obowiązek udzielania właścicielom informacji związanych z zarządem nieruchomością wspólną, właściciel ma prawo do osobistego wglądu przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji. Bez

znaczenia dla realizacji tego uprawnienia są też ewentualne zaległości powoda w opłacaniu zaliczek na koszty zarządu, konflikt między powodem, a członkami zarządu. Jeśli jest to niezbędne do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną oraz do sprawowania kontroli działalności zarządu wspólnoty, każdy jej członek ma prawo do pozyskiwania informacji o sposobie ponoszenia wydatków i ciężarów na utrzymanie wspólnej nieruchomości, natomiast zarząd lub zarządca na żądanie każdego członka wspólnoty ma obowiązek udostępnić dokumentację zawierającą dane o kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Efektywna kontrola możliwa jest jedynie wtedy, gdy członek wspólnoty otrzyma konkretne informacje o stanie majątku (aktywów i pasywów) wspólnoty, który de facto jest majątkiem wszystkich jej członków. Na marginesie należy zauważyć, że realizacja prawa kontroli zarządu, nie powinna się odbywać ze szkodą dla Wspólnoty tj. utrudnianiem wykonywania prac zarządowi. W związku z czym za zasadne należałoby uznać ustalenie w drodze choćby uchwały właścicieli, stosownych procedur udostępniania dokumentów związanych z funkcjonowaniem Wspólnoty, przy całościowym rozważeniu możliwości techniczno-administracyjnych Wspólnoty w tym zakresie, koniecznością wykonywania swoich obowiązków przez zarząd i poszanowaniem uprawnień właścicieli wynikających z art. 29 ust. 3. W konsekwencji takie unormowania mogłyby doprowadzić do uniknięcia dalszych ewentualnych sporów między powodem, a zarządem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 maja 2016 r. sygn. I ACa 99/16).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd I instancji nakazał zarządowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej udostępnianie dokumentów, nie obejmuje to żądania doręczenia właścicielowi lokalu kopii dokumentów księgowych wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z przepisem art. 29 ustawy o własności lokali, właściciele lokalu mogą domagać się jedynie udostępniania takich dokumentów, co polega na ich okazaniu celem zapoznania się z ich treścią. Domaganie się, aby właścicielowi lokalu doręczane były kopie wszelkich dokumentów jest ekonomicznie nieuzasadnione; wiąże się bowiem z kosztami, które obciążałyby całą wspólnotę i wymagałoby dodatkowego nakładu czasu na przygotowanie odpowiedniej ilości kopii.

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Barbara Mokras SSO Jacek Chmura SSO Wojciech Vogt