

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Łęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak - Michalak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Alicja Kołsut

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. w Łęborku

sprawy z **powództwa W. T.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

**o zobowiązanie do udostępnienia dokumentów**

1. nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. udostępnić powodowi W. T. lub jego pełnomocnikowi R. T. w terminie 120 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dokumentacji Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. tj.:

a) dokumentacji związanej z postawieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. wiaty śmietnikowej w tym: umowy z wykonawcą na wykonanie wiaty, faktury za wykonanie wiaty, potwierdzenia dokonania zapłaty za fakturę za wykonanie wiaty, dokumentacji związanej z dzierżawieniem pod wiatę śmietnikową terenu od Gminy M. L. i faktur z (...) z tym związanych, dokumentacji związanej z fakturami wystawionymi przez firmę (...)/L. za dzierżawę pojemników na odpady, dokumentacji w przedmiocie wnoszenia opłat za dzierżawę za pojemniki na odpady, wszelkiej korespondencji przesyłanej w formie tradycyjnej i mailowej wysyłanej i otrzymywanej przez bądź w imieniu zarządu wspólnoty przez M. B. z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w G. bądź jego podległym personelem w 2013r. i 2014r. w przedmiocie lokalizacji wiaty śmietnikowej na terenie Wspólnoty Gminy M. L. oraz deklaracji śmieciowych złożonych do Gminy M. L. przez administratora Wspólnoty z tytułu wnoszenia opłat za wywóz śmieci przez właścicieli lokali we Wspólnocie;

b) całości dokumentacji dotyczącej działalności Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. za rok 2013 w szczególności tej związanej z finansami wspólnoty, czy dotyczącej zebrania rocznego wspólnoty z dnia 29.03.2014r.;

c) wydruku zamówienia złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. w przedmiocie wykonania wiaty śmietnikowej z sierpnia 2013r.;

d) wydania, po przeprowadzeniu ponownej analizy dokumentacji, zawiadomienia o wymiarze opłat dotyczących zużycia wody ciepłej i wody zimnej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. za miesiąc maj 2012r. i grudzień 2012r. z wyszczególnieniem faktycznego zużycia wody zgłoszonego przez W. T. w wskazanym wyżej lokalu;

2. nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. udzielić powodowi W. T. lub jego pełnomocnikowi R. T. w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku odpowiedzi na pytania zawarte w pismach powoda W. T. adresowanych do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. w dniach 22.03.2013r., 29.03.2013r., 10.04.2014r. 23.09.2014r. tj. w szczególności w przedmiocie:

a) niedopłaty występującej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. w kwocie 71,09 zł za okres od 1.01.2012r. do 31.12.2012r. ;

b) niedopłaty występującej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. na koniec 2013r. w kwocie 208,42 zł ( w tym 71,09 za 2012r.);

c) zaległości finansowych wszystkich właścicieli lokali w Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. na dzień 31.12.2013r. w kwocie 3396,72 zł, opłat bankowych, opłat pocztowych wspólnoty za 2013r. oraz kosztów prowizji bankowych, jakie wspólnota poniosła w 2013r. od wpłat gotówkowych właścicieli lokali na rachunki bankowe wspólnoty za swoje lokale;

d) ujawnienia personaliów podmiotu, w tym daty złożenia przez ten podmiot w sierpniu 2013r. drogą elektroniczną zamówienia na wykonanie dla Wspólnoty (...) w L. wiaty śmietnikowej;

e) wysokości honorarium radcy prawnego B. Ż. z Kancelarii Radcy Prawnego w S. za prowadzenie spraw Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. przed Sądem Okręgowym w Słupsku i Sądem Apelacyjnym w Gdańsku w sprawach IC 9/13, IC 32/14, IC 220/13, IC 358/13;

f) remontu przeprowadzonego na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L., a opiewającego na kwotę ponad 300.000 zł tj:

- czy remont budynku w 2011r. i 2012r. został wykonany przez wykonawcę Z. K., czy został on wykonany według projektu A. N. z kwietnia 2011r. i które z zaplanowanych prac remontowych nie zostały przez wykonawcę zrealizowane?;

- na podstawie jakiej dokumentacji w tym decyzji, poleceń została dokonana wymiana przegród między balkonowych na IV piętrze budynku wspólnoty?;

- w jakim systemie dociepleń (np. Weber, Atlas itp.) zostało wykonane ocieplenie budynku wspólnoty przez wykonawcę Z. K., a w jakim systemie dociepleń miało ocieplenie zostać wykonane?;

- jakie materiały budowlane Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. zakupiła do remontu za kwotę 40.000 zł w dniu 8.06.2012r.? ;

3. nakazać stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w

L. udostępnienia dokumentacji wymienionej w punkcie 1 niniejszego wyroku

postaci wglądu w dokumentację Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w

L. wraz z możliwością sporządzania odręcznych odpisów i notatek,

fotografowania i skanowania dokumentacji (za pośrednictwem własnego

urządzenia), otrzymywania kserokopii dokumentacji ( po uiszczeniu odpowiedniej

opłaty za sporządzenie kserokopii), bądź samodzielnego kserowania dokumentacji

(za pomocą własnego urządzenia) – po uprzednim pisemnym ( za potwierdzeniem

odbioru) powiadomieniu powoda W. T. lub jego pełnomocnika

R. T. co do dnia, miejsca i godziny realizacji niniejszego nakazu;

4. nakazać stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. udzielenia powodowi W. T. odpowiedzi na pytania przedstawione w punkcie 2 niniejszego wyroku w formie pisemnej przesłanej na adres zamieszkania powoda W. T. lub

jego pełnomocnika R. T. metodą tradycyjną za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego np. Poczty Polskiej za potwierdzeniem odbioru;

5. umarza postępowanie w części dotyczącej:

- nakazania udostępnienia dokumentacji wskazanej w pkt 3 pisma procesowego powoda W. T. z dnia 24.11.2014r. k. 97-99 tj. dokumentów z pkt 1-10 wskazanych w piśmie powoda W. T. z dnia 25.09.2014r. a stanowiącego załącznik do pisma powoda W. T. z dnia 1.10.2014r. ;

- nakazania udostępnienia dokumentacji wskazanej w pkt 2c pisma procesowego powoda W. T. z dnia 24.11.2014r. k. 97-99 tj. zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 13/2014, 14/2014;

- nakazania udostępnienia dokumentacji dotyczącej dzierżawienia pojemników na odpady

do wiaty śmietnikowej od firmy (...)/L. tj. umowy dzierżawy i aneksu do tej

umowy;

- nakazania udostępnienia dokumentacji związanej z podjętymi uchwałami przez wspólnotę

w 2013r. i sprawozdania finansowego wspólnoty za 2013r.;

6. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

7. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na

rzecz strony powodowej W. T. kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem

zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1153/14

## UZASADNIENIE

Powód W. T. w dniu 19 września 2014 roku wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. w przedmiocie nakazania udostępnienia dokumentów wspólnoty wskazanych treścią pisma z dnia 8 lutego 2014 roku i z dnia 7 kwietnia 2014 roku w terminie 14 dni z możliwością wykonywania tym dokumentom zdjęć po uprzednim pisemnym powiadomieniu powoda co do dnia, miejsca i godzin realizacji tego uprawnienia.

W uzasadnieniu sporządzonym do pozwu powód wskazał, iż wspólnota do dnia dzisiejszego uniemożliwia mu zapoznanie się z dokumentacją, o którą wnioskował wyżej wymienionymi pismami przez co nie może realizować swoich uprawnień do kontroli działalności zarządu zgodnie z literą prawa wyrażoną w ustawie o własności lokali.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu sporządzonym do odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że pozwany nie jest zainteresowany przeprowadzeniem kontroli dokumentacji, a jedynie wykonaniem ich fotokopii, na co wspólnota nie wyraża zgody albowiem nie zezwała na to uchwała obowiązująca w wspólnotie w przedmiocie udostępniania dokumentacji nadto wspólnota ma obawy w zakresie ochrony danych osobowych tj. braku istnienia tej ochrony w przypadku wykonywania zdjęć udostępnianej dokumentacji.

W dniu 25 listopada 2014 roku powód rozszerzył powództwo i dodatkowo wniósł o nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. udzielenia pisemnej odpowiedzi na pytania przedstawione w pismach kierowanych do wspólnoty w dniach: 22 marca 2013 roku, 29 marca 2013 roku, 10 kwietnia 2014 roku, 23 września 2014 roku nadto powód wniósł aby wspólnota udostępniła dokumenty o jakie wnosił w piśmie z dnia 1 października 2014 roku, a

konkretnie w załączniku do tego pisma z dnia 25 września 2014 roku (wymienione w pkt 1-10). Dodatkowo powód wniósł o udostępnienie dokumentów w postaci:

- wydruku zamówienia złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. w przedmiocie wykonania wiaty śmietnikowej z sierpnia 2013r.;
- wydania, po przeprowadzeniu ponownej analizy dokumentacji, zawiadomienia o wymiarze opłat dotyczących zużycia wody ciepłej i wody zimnej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. za miesiąc maj 2012r. i grudzień 2012r. z wyszczególnieniem faktycznego zużycia wody zgłoszonego przez W. T. w wskazanym wyżej lokalu;
- zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 13/2014, 14/2014.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W. T. jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych przy ul. (...) w L.. W dniu 8 lutego 2014 roku, w dniu 7 kwietnia 2014 roku, 25 września 2014 roku, 1 października 2014 roku złożył pisemny wniosek do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. o udostępnienie niżej wymienionej dokumentacji z możliwością wykonywania zdjęć (fotokopii) dokumentacji:

- dokumentacji związanej z postawieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. wiaty śmietnikowej w tym: umowy z wykonawcą na wykonanie wiaty, faktury za wykonanie wiaty, potwierdzenia dokonania zapłaty za fakturę za wykonanie wiaty, dokumentacji związanej z dzierżawieniem pod wiatę śmietnikową terenu od Gminy M. L. i faktur z (...) z tym związanych, dokumentacji związanej z fakturami wystawionymi przez firmę (...)/L. za dzierżawę pojemników na odpady, dokumentacji w przedmiocie wnoszenia opłat za dzierżawę za pojemniki na odpady, dokumentacji dotyczącej dzierżawienia pojemników na odpady do wiaty śmietnikowej od firmy (...)/L. tj. umowy dzierżawy i aneksu do tej umowy;

- wszelkiej korespondencji przesyłanej w formie tradycyjnej i mailowej wysyłanej i otrzymywanej przez bądź w imieniu zarządu wspólnoty przez M. B. z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w G. bądź jego podległym personelem w 2013r. i 2014r. w przedmiocie lokalizacji wiaty śmietnikowej na terenie Wspólnoty Gminy M. L. oraz deklaracji śmieciowych złożonych do Gminy M. L. przez administratora Wspólnoty z tytułu wnoszenia opłat za wywóz śmieci przez właścicieli lokali we Wspólnocie;

- całości dokumentacji dotyczącej działalności Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. za rok 2013 w szczególności tej związanej z finansami wspólnoty, podjętymi uchwałami przez wspólnotę w 2013r., sprawozdania finansowego wspólnoty za 2013r.;

czy dotyczącej zebrania rocznego wspólnoty z dnia 29.03.2014r.;

- wydruku zamówienia złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. w przedmiocie wykonania wiaty śmietnikowej z sierpnia 2013r.;
- wydania, po przeprowadzeniu ponownej analizy dokumentacji, zawiadomienia o wymiarze opłat dotyczących zużycia wody ciepłej i wody zimnej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. za miesiąc maj 2012r. i grudzień 2012r. z wyszczególnieniem faktycznego zużycia wody zgłoszonego przez W. T. w wskazanym wyżej lokalu;
- zawiadomienia o treści podjętych uchwał i udostępnienia samych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 12/2014, 13/2014, 14/2014;
- pisma pochodzącego od S. S. skierowanego do Zarządu Wspólnoty w sprawie objętej uchwałą nr 12/2014;
- pisma pochodzącego od M. K. skierowanego do Zarządu Wspólnoty w zakresie sprawy objętej uchwałą nr 13/2014;
- protokołu zebrania wspólnoty z dnia 25 września 2014 roku;

- listy obecności członków wspólnoty na zebraniu w dniu 25 września 2014 roku;
- pełnomocnictw właścicieli lokali upoważniających inne osoby do głosowania na zebraniu wspólnoty w dniu 25 września 2014 roku.

Dodatkowo W. T. zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. o udzielenia pisemnej odpowiedzi na pytania przedstawione w pismach kierowanych do wspólnoty w dniach: 22 marca 2013 roku, 29 marca 2013 roku, 10 kwietnia 2014 roku, 23 września 2014 roku tj. w przedmiocie:

- niedopłaty występującej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. w kwocie 71,09 zł za okres od 1.01.2012r. do 31.12.2012r. ;
- niedopłaty występującej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. na koniec 2013r. w kwocie 208,42 zł ( w tym 71,09 za 2012r.);
- zaległości finansowych wszystkich właścicieli lokali w Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. na dzień 31.12.2013r. w kwocie 3396,72 zł, opłat bankowych, opłat pocztowych wspólnoty za 2013r. oraz kosztów prowizji bankowych, jakie wspólnota poniosła w 2013r. od wpłat gotówkowych właścicieli lokali na rachunki bankowe wspólnoty za swoje lokale;
- ujawnienia personaliów podmiotu, w tym daty złożenia przez ten podmiot w sierpniu 2013r. drogą elektroniczną zamówienia na wykonanie dla Wspólnoty (...) w L. wiaty śmietnikowej;
- wysokości honorarium radcy prawnego B. Ż. z Kancelarii Radcy Prawnego w S. za prowadzenie spraw Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. przed Sądem Okręgowym w Słupsku i Sądem Apelacyjnym w Gdańsku w sprawach IC 9/13, IC 32/14, IC 220/13, IC 358/13;
- remontu przeprowadzonego na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L., a opiewającego na kwotę ponad 300.000 zł tj:
- czy remont budynku w 2011r. i 2012r. został wykonany przez wykonawcę Z. K., czy został on wykonany według projektu A. N. z kwietnia 2011r. i które z zaplanowanych prac remontowych nie zostały przez wykonawcę zrealizowane?;
- na podstawie jakiej dokumentacji w tym decyzji, poleceń została dokonana wymiana przegród między balkonowych na IV piętrze budynku wspólnoty?;
- w jakim systemie dociepleń (np. Weber, Atlas itp.) zostało wykonane ocieplenie budynku wspólnoty przez wykonawcę Z. K., a w jakim systemie dociepleń miało ocieplenie zostać wykonane?;
- jakie materiały budowlane Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. zakupiła do remontu za kwotę 40.000 zł w dniu 8.06.2012r.?

nadto W. T. wniósł o wydanie mu przez Wspólnotę:

- wydruku zamówienia złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. w przedmiocie wykonania wiaty śmietnikowej z sierpnia 2013r.;
- po przeprowadzeniu ponownej analizy dokumentacji - zawiadomienia o wymiarze opłat dotyczących zużycia wody ciepłej i wody zimnej na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w L. za miesiąc maj 2012r. i grudzień 2012r. z wyszczególnieniem faktycznego zużycia wody zgłoszonego przez W. T. w wskazanym wyżej lokalu;
- zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 13/2014, 14/2014.

Wspólnota nie udostępniła W. T. wyżej wymienionych dokumentów w wnioskowanej formie tj. celem wykonania fotokopii, nadto nie udzieliła odpowiedzi na postawione pytania przez W. T., a skierowane do zarządu wspólnoty.

W okresie od 21 listopada 2012 roku do dnia 13 marca 2014 roku obowiązywała uchwała nr 12/2012 podjęta w przedmiocie ustalenia zasad dostępu właścicieli lokali tworzących wspólnotę do dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnej. W wskazanym okresie właściciel lokalu miał prawo dostępu do dokumentacji jednakże tylko w formie sporządzania notatek, kserokopii (bez możliwości wykonywania fotokopii). Dostęp do dokumentacji był możliwy na pisemny wniosek w siedzibie zarządu bądź administratora wspólnoty w pierwszy i trzeci wtorek każdego miesiąca przez dwie godziny tj. od 12 do 14.

Od 10 lutego 2015 roku obowiązuje obecnie uchwała nr 1/2015 wydana w przedmiocie tożsamym, co uchwała nr 12/2012. W uchwale jest zapisane, że w ramach prawa dostępu właściciel jest uprawniony do wglądu w dokumentację wspólnoty wraz z prawem i możliwością sporządzania odręcznych odpisów i notatek, fotografowania i skanowania dokumentacji, otrzymywania kserokopii dokumentacji bądź samodzielnego kserowania dokumentacji za pomocą urządzenia własnego. Z każdego z wyżej wymienionych uprawnień właściciel może korzystać w sposób autonomiczny i niezależny od siebie. Uchwała nie jest wykonywana w zakresie w jakim zezwala członkom wspólnoty na wykonywanie m.in. fotokopii dokumentów. W. T. do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie pomimo obowiązywania od 10 lutego 2015 roku wyżej wymienionej uchwały w przeważającej większości nie udostępniła wnioskowanej w licznych pismach dokumentacji w formie przez niego wskazanej tj. w formie fotokopii.

Przed Sądem Rejonowym w Łęborku było prowadzonych na przestrzeni ostatnich lat szereg postępowań sądowych m.in. w sprawie I C 596/12, I C 182/13, I C 340/13, I C 573/14 w przedmiocie udostępniania dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. (dalej: wspólnota) jej członkom m.in. R. T., Z. Ł.. We wszystkich tych sprawach Wspólnota Mieszkaniowa (...) wskazywała, że udostępniała członkom wspólnoty dokumentację jednakże tylko w zakresie w jakim uchwała wspólnoty podjęta w tym przedmiocie na to zezwalała tj. narzucając członkom wspólnoty określony sposób zapoznania się z dokumentacją tj. z wyłączeniem sporządzania fotokopii dokumentacji. W sprawie I C 596/12 prowadzonej z powództwa W. T. przeciwko wspólnocie ostatecznie proces zakończył się zawarciem ugody sądowej, z której treści wynika, że wspólnota zobowiązała się do udostępnienia wnioskowanej dokumentacji w ramach czasowych w niej określonych z nieskrepowaną możliwością przeglądania, wykonywania zdjęć, skanowania, robieni odpisów. Na dzień wyrokowania w niniejszej sprawie ugoda sądowa nie została zrealizowana przez wspólnotę.

W dniach 23 czerwca 2015 roku, 30 czerwca 2015 roku i 10 listopada 2015 Wspólnota udostępniła dokumenty W. T. jednakże była to dokumentacja nie będąca przedmiotem rozpoznania niniejszej sprawy. Z przebiegu spotkania w przedmiocie udostępnienia dokumentów W. T. zostały sporządzone notatki służbowe.

W. T. do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie a po wniesionym powództwie tj. po dniu 19 września 2014 roku udostępniono jedynie z wnioskowanej pierwotnie pozwem dokumentacji:

- dokumenty dotyczące dzierżawienia pojemników na odpady do wiaty śmietnikowej od firmy (...)/L. tj. umowy dzierżawy i aneksu do tej umowy;
- dokumenty związane z podjętymi uchwałami przez wspólnotę w 2013r. i sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2013r.;
- zawiadomienie o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 13/2014, 14/2014;
- zawiadomienie o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 12/2014, 13/2014, 14/2014;
- pismo pochodzące od S. S. skierowanego do Zarządu Wspólnoty w sprawie objętej uchwałą nr 12/2014;
- pismo pochodzące od M. K. skierowane do Zarządu Wspólnoty w zakresie sprawy objętej uchwałą nr 13/2014;

- protokół zebrania wspólnoty z dnia 25 września 2014 roku;
- listę obecności członków wspólnoty na zebraniu w dniu 25 września 2014 roku;
- pełnomocnictwa właścicieli lokali upoważniających inne osoby do głosowania na zebraniu wspólnoty w dniu 25 września 2014 roku.

(dowód: korespondencja stron w przedmiocie udostępnienia dokumentacji k.7-17, 65-66, 67, 68-81, 106-132, 210—212, uchwała 12/2012 k.58-61, uchwała nr 1/205 z dnia 10 lutego 2015 roku k. 189-194, kopie wydanych orzeczeń w sprawach prowadzonych pomiędzy wspólnotą a jej członkami k. 62-64, 83-85, 195-209, 326-345, przesłuchanie stron k. 49-51, zeznania świadków: Z. Ł. k. 385—385verte (akt I C 573/14), uchwała nr 1/2015 k.359-366, dokumentacja zebrana w sprawach I C 596/12, I C 573/14, I C 182/13, notatki służbowe w przedmiocie dokumentów udostępnionych powodowi w czerwcu 2015 roku k. 213-232, 277-297, 346-354)

### **Sąd zważył, co następuje**

W sprawie bezspornym było, że powód W. T. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. będąc właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w tym bloku. Wspólnotę mieszkaniową tworzy z mocy prawa ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – Dz.U.2015.1892 j.t. - zwana dalej u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana (art. 6 zd. drugie u.w.l.). Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

W sprawie bezspornym było również i to, że wspólnota nie udostępniła W. T. zawnioskowanych przez niego licznymi pismami z 8 lutego 2014 roku, w dniu 7 kwietnia 2014 roku, 25 września 2014 roku i 1 października 2014 roku dokumentów. Dodatkowo wspólnota nie udzieliła żadnej informacji na zadawane i ponawiane przez powoda pytania w pismach z dnia 22 marca 2013 roku, 29 marca 2013 roku, 10 kwietnia 2014 roku i 23 września 2014 roku.

Powyższe w zasadzie potwierdziły nie tylko powód i pozwany ale również zawnioskowany w niniejszej sprawie świadek Z. Ł. (w ramach posiadanej wiedzy w tym zakresie), który zeznawał w tożsamym przedmiocie w sprawie I C 573/14. Odebrane od tegoż świadka zeznania w sprawie I C 573/14 zostały dopuszczone za zgodą obu stron w niniejszej sprawie. Sąd dał wiarę temu świadkowi albowiem były one spójne z zebraną w sprawie dokumentacją, wzajemnie się uzupełniały, a przede wszystkim okoliczności wskazywane przez strony jak i świadka potwierdzały: treść korespondencji przesyłanej pomiędzy stronami w latach 2013–2015 jak i również zapadłe orzeczenie Sądu Okręgowego w Słupsku w sprawie IV Ca 256/15.

Sąd pominął zawnioskowany przez powoda dowód z przesłuchania świadka Eni J. T. albowiem okoliczności wskazywane przez powoda na jakie w.w. świadek miał zeznawać – nie zmierzały do wyjaśnienia kwestii spornych niniejszej sprawy, a na podstawie art. 217 § 2 i 3 k.p.c. powodowałyby jedynie zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Ponadto okoliczności sporne zostały dostatecznie w niniejszej sprawie wyjaśnione. Na marginesie Sąd wskazuje, iż przedmiotem rozpoznania Sądu w niniejszej sprawie były nie tylko roszczenia wskazywane w pozwie z dnia 19 września 2014 roku ale również i te wskazane w piśmie złożonym w trybie art. 193 k.p.c. w przedmiocie zmiany powództwa w dniu 25 listopada 2014 roku, albowiem Sąd uznał, iż zmiana powództwa w niniejszym zakresie jest dopuszczalna - powód nie wystąpił z nowym roszczeniem obok pierwotnego, zmiana powództwa dodatkowo nie wpłynęła na właściwość Sądu.

Zgodnie z treścią 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość. W niniejszej sprawie strona pozwana nie przedstawiła

żadnych dowodów przeciwnych na okoliczność tego, że ostatecznie udostępniła powodowi wnioskowaną przez niego dokumentację w formie przez niego wybranej tj. fotokopii.

Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie była zatem bezczynność zarządu wyżej wymienionej wspólnoty w zakresie realizacji wniosku powoda o udostępnienie mu dokumentów wspólnoty za poszczególne okresy, nadto udzielenia odpowiedzi na zadawane pytania przez członka wspólnoty. Kwestię dostępu członka wspólnoty mieszkaniowej do dokumentów tej wspólnoty i jego prawa do informacji w zakresie działalności zarządu wspólnoty reguluje ustawa o własności lokali, która daje właścicielowi lokalu prawo wykonywania czynności kontrolnych. Zgodnie bowiem z treścią art. 29 ust. 3 u.w.l. każdemu właścicielowi lokalu służy prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty. Stosownie do art. 27 u.w.l. każdy współwłaściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom z art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy. W doktrynie prezentowane jest stanowisko, że prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, skorelowane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela, wynikającym z art. 29 ust. 3 ustawy. Niewątpliwie prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i bezspornie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością. Wątpliwości może budzić natomiast sam sposób wykonywania tego prawa przez właścicieli poszczególnych lokali. **Z pewnością przysługuje im prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Chodzi tu o prawo do uzyskania informacji ustnych i pisemnych, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów** (tak też R. D. - Własność lokali - Komentarz wydanie 4 s. 201 i J. K. - Środki kontroli działalności zarządu i zarządcy według ustawy o własności lokali - S. P.. 2003, nr 3 s. 121), **możliwości wykonywania ich fotokopii i skanów**. Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciążący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Taki pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie I ACa 1382/07 (Apel.-W-wa 2009/1/1, Lex nr 486260), który należało podzielić. Zdaniem tut. Sądu, każdy członek Wspólnoty Mieszkaniowej ma prawo – na podstawie ustawy o własności lokali – zapoznawać się nie tylko z dokumentacją dotyczącą stanu majątkowego Wspólnoty, z księgami i sprawozdaniami, ale również z innymi dokumentami (także pismami) kierowanymi do Wspólnoty Mieszkaniowej (zarządu), a dotyczącymi ich działalności.

Mając na uwadze treść art. 29 ust. 1 u.w.l. zgodnie z którym zarząd obowiązany jest prowadzić między innymi ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. W ramach „działalności Wspólnoty” pozostaje jej korespondencja z firmami i podmiotami zewnętrznymi rozliczającymi media wspólnoty, tudzież podmiotu wykonując prace zlecone przez wspólnotę. Żądanie zatem powoda w niniejszej sprawie jest zatem ściśle związane z funkcjonowaniem wspólnoty, a skoro powodowi, jako członkowi wspólnoty przysługuje roszczenie informacyjne, tudzież roszczenie do wglądu do dokumentacji to niezależnie od pobudek z jakich swoje roszczenie zgłasza, chociażby celem wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie - żądane przez niego informacje i dokumenty powinny być mu udostępnione, a na zadane pytania winna być udzielona odpowiedź w ramach realizowanego prawa do udzielenia informacji pisemnej, co jak wykazało postępowanie dowodowe - nie nastąpiło (nawet po wydaniu w dniu 10 lutego 2015 roku nowej uchwały w przedmiocie udostępniania dokumentacji wspólnoty).

Powyższe – wbrew twierdzeniom strony pozwanej - nie narusza przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2014.1182 z zm.), zwanej dalej u.o.d.o. Przesłanki dopuszczalności przetwarzania danych osobowych zostały określone w art. 23 ust. 1 u.o.d.o. Przetwarzanie danych osobowych jest więc dopuszczalne tylko wtedy, gdy: 1. osoba, której dane dotyczą, wyrazi na to zgodę; 2. jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa; 3. jest to konieczne dla realizacji umowy, gdy osoba, której dane dotyczą, jest jej stroną lub gdy jest to niezbędne do podjęcia działań przed zawarciem umowy na żądanie osoby, której dane dotyczą; 4. jest niezbędne do wykonania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego;



5. jest niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą. Wskazane przesłanki mają charakter autonomiczny i niezależny. Wystarczy zatem wystąpienie jednej z nich, by przetwarzanie danych mogło być uznane za usprawiedliwione. Takie stanowisko wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie (...) SA/Wa 124/12 (Lex 1249063), które tut. Sąd podzielił. Przesłanką legalności przetwarzania danych osobowych członków wspólnoty przez wspólnotę mieszkaniową w niniejszej sprawie jest art. 23 ust. 1 pkt 2 u.o.d.o. Podstawę prawną przetwarzania przez wspólnotę danych osobowych jej członków stanowią przepisy ustawy o własności lokali oraz w zakresie w niej nieuregulowanym przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2014.121 t.j.). Na podstawie przepisów tych aktów prawnych wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do przetwarzania danych osobowych swoich członków, również przez poszczególnych właścicieli lokali tworzących wspólnotę i całą wspólnotę. Zgodnie z art. 6 u.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Stosownie zaś do art. 13 tej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zgoda członków wspólnoty na przetwarzanie ich danych osobowych w celach związanych z zarządem nieruchomości wspólną nie jest potrzebna. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 2 lipca 2008 roku w sprawie (...) SA/Wa (...) (Lex nr 563061).

Warto jeszcze raz podkreślić, że obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali nie stanowią podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do informacji tudzież otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Za dopuszczalne należy uznać natomiast co do zasady wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych, w związku z koniecznością udzielenia pisemnych/ustnych informacji żądanych przez członków wspólnoty, przygotowania określonych dokumentów (odszukania ich i usystematyzowania) czy wykonania odpisów lub kserokopii, przy uwzględnieniu technicznych i kadrowych możliwości zarządu lub zarządcy danej wspólnoty oraz zatrudnionych przez nich pracowników, a także kosztów powstałych z tego tytułu. W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych powstaje problem pogodzenia wykonywania przez właściciela czynności kontrolnych z czynnościami związanymi z zarządem nieruchomością. Niewątpliwie prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny. Nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością. Dlatego każdorazowo należy zdefiniować kryteria dostępu do informacji i dokumentacji, stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec zjawisk ewentualnego pieniactwa (tak też W. G. do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r., R. nr 2 z 2008r.,s,162-171). W ocenie Sądu udzielenie powodowi odpowiedzi pisemnej na pytania i udostępnienie powodowi żądanych przez niego dokumentów jest usprawiedliwione chociażby realizacją prawa podmiotowego każdorazowego właściciela lokalu do kontroli pracy i działalności zarządu wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1-4 sentencji wyroku na mocy art. 29 ust. 3 w zw. z art. 27 powołanej ustawy o własności lokali przy uwzględnieniu technicznych i organizacyjnych możliwości zarządu i administratora wspólnoty do wykonania orzeczenia m.in. godzin pracy administratora i treści uchwały nr .

W związku zaś z częściowym cofnięciem powództwa przez powoda na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 roku i wyrażonym zezwoleniem przez stronę pozwaną na tą czynność procesową powoda w zakresie:

- dokumentów dotyczących dzierżawienia pojemników na odpady do wiaty śmietnikowej od firmy (...)/L. tj. umowy dzierżawy i aneksu do tej umowy;
- dokumentów związanych z podjętymi uchwałami przez wspólnotę w 2013r. i sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2013r.;

- zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 13/2014, 14/2014;
- zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr 10/2014, 11/2014, 12/2014, 13/2014, 14/2014;
- pisma pochodzącego od S. S. skierowanego do Zarządu Wspólnoty w sprawie objętej uchwałą nr 12/2014;
- pisma pochodzącego od M. K. skierowanego do Zarządu Wspólnoty w zakresie sprawy objętej uchwałą nr 13/2014;
- protokołu zebrania wspólnoty z dnia 25 września 2014 roku;
- listy obecności członków wspólnoty na zebraniu w dniu 25 września 2014 roku;
- pełnomocnictw właścicieli lokali upoważniających inne osoby do głosowania na zebraniu wspólnoty w dniu 25 września 2014 roku – Sąd na podstawie art. 355§ 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. umorzył postępowanie w wyżej wymienionym zakresie (pkt 5 sentencji wyroku). Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. w zakresie ram czasowych i formy udostępnienia dokumentacji czy udzielenia odpowiedzi na pytania powoda pierwotnie wskazane w pozwie (pkt 6 sentencji wyroku). O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (pkt 7 sentencji wyroku)