

Sygn. akt IV CSK 110/06

POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M.K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy M. 6 w B.

o nakazanie udostępnienia dokumentu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 10 czerwca 2005 r., sygn. akt [...],

odrzuca skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powód M.K. wniósł do Sądu Rejonowego w B. powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy M. nr 6 w B., domagając się udostępnienia mu, jako członkowi pozwanej, całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Powód powołał się na art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz na art. 5 k.c.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż powód miał możliwość przeglądania całej dokumentacji Wspólnoty.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż powód jest właścicielem lokalu położonego w B. przy ulicy M. 6. Z własnością tego lokalu jest związany udział powoda wynoszący 68/800 części w nieruchomości wspólnej. Zarządcą nieruchomości przy ulicy M. nr 6 jest Korporacja Mieszkaniowa "A." Korporacja „A.” gromadzi w swojej siedzibie przy ulicy M. nr 6/8 całość dokumentacji związanej z administrowaniem rzeczoną nieruchomością. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powód, za pośrednictwem swego pełnomocnika W.K., domagał się nieograniczonego dostępu do dokumentacji znajdującej się w siedzibie administratora. Dokumenty te były udostępniane pełnomocnikowi powoda przez pracowników biura do wglądu, a także powielane za pomocą kserokopiarki. Pełnomocnik powoda przychodził tam czasami przez kilka dni z rzędu i spędzał w biurze zarządcy po kilka godzin przeglądając te same dokumenty. W związku z częstymi wizytami pełnomocnika powoda, Korporacja Mieszkaniowa „A.” wyznaczyła powodowi dni i godziny, w których mógł on przeglądać dokumenty. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, iż odpisy uchwał podjętych przez pozwaną oraz inne pisma dotyczące zarządu nieruchomością Wspólnoty były także doręczane powodowi za pośrednictwem poczty. Pełnomocnikowi powoda odmawiano udostępnienia dokumentów jedynie wtedy, gdy domagał się on wydania całych teczek z dokumentami pozwanej w celu umożliwienia ich przejrzania w domu.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 9 lutego 2005 r. oddalił powództwo uznając, iż wskazanie pełnomocnikowi powoda dni tygodnia, w których mógł on przeglądać akta pozwanej, nie świadczy o naruszeniu prawa powoda dostępu do dokumentów

pozwanej Wspólnoty, ani art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przyznającego każdemu właścicielowi lokalu prawo kontroli działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 10 czerwca 2005 r., oddalił apelację.

W ocenie Sądu Okręgowego, dokonana przez Sąd I instancji ocena nie przekroczyła granic swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego jako własne. Zdaniem Sądu Okręgowego, działania podjęte wobec powoda przez Korporację „A.” były uzasadnione i nie naruszały prawa powoda dostępu do dokumentacji pozwanej Wspólnoty. Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut apelującego, iż podjęte wobec niego działania w postaci wyznaczenia jego pełnomocnikowi określonych dni tygodnia, w których mógł on przeglądać akta pozwanej, naruszały przepisy ustawy o własności lokali. Artykuł 29 ust. 3 tej ustawy przyznaje członkowi wspólnoty mieszkaniowej prawo kontroli działalności jej zarządu, przez co należy rozumieć prawo wglądu do ksiąg, dokumentów oraz sprawozdań, a także prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem wspólną nieruchomością. Omawianemu prawu powoda odpowiada więc, ciążący na zarządzie, obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym to obowiązkiem wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień, bądź o udostępnienie dokumentów, czy też ksiąg wspólnoty. Działania powoda w tym zakresie nie mogą mieć charakteru nieograniczonego, przez co naruszałyby one prawa przysługujące innemu podmiotowi, wówczas bowiem nie może być mowy o wykonywaniu prawa, ale o jego nadużywaniu, w związku z czym nie przysługuje takiemu działaniu ochrona prawna (art. 5 k.c.).

Powód w skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz naruszenie art. 17 pkt 1 k.p.c. przez rozpoznanie w pierwszej instancji sprawy przez Sąd Rejonowy, chociaż sprawa o nakazanie udostępnienia dokumentu jest sprawą o prawa niemajątkowe.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powstaje wątpliwość czy uprawnienie do żądania nakazania udostępnienia dokumentu ma charakter niemajątkowy, czy też majątkowy (art. 17 pkt 1 k.p.c.). Rozstrzygnięcie tej kwestii przesądza o tym, czy w sprawie na zasadach ogólnych istnieje właściwość rzeczowa sądu rejonowego (art. 16 k.p.c.), czy też wyjątkowo sądu okręgowego, a w konsekwencji również o tym, czy jest dopuszczalne wniesienie skargi kasacyjnej w związku ze sformułowaniem art. 398² § 1 k.p.c.

O charakterze sprawy nie może przesądzać trudność w ustaleniu wartości przedmiotu sporu, ponieważ takie trudności występują także w innych postępowaniach, również na tle ustawy o własności lokali. Pomimo to, np. w sprawach o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nie istnienia, albo nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest przyjęte każdorazowe badanie przedmiotu uchwały i na tej podstawie dokonywanie oceny czy sprawa ma charakter sporu o prawa majątkowe, czy też o prawa niemajątkowe. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124), postanowieniu z dnia 11 lutego 2003 r., V CZ 208/02 (nie publ.), uchwale z dnia 7 stycznia 2004 r., III CZP 100/03 (OSNC 2005, nr 2, poz. 29), uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05 (dotychczas nie publ.) i postanowieniu z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05 (nie publ.).

W niniejszej sprawie z samego przedmiotu żądania, mianowicie nakazania wydania dokumentu, nie wynika w sposób jednoznaczny niemajątkowy charakter sprawy. Nawet bowiem gdyby dostrzegać w tym uprawnieniu określone elementy niemajątkowe, np. dotyczące równego traktowania współwłaścicieli czy zapewnienia im możliwości kontroli poczynañ zarządu lub zarządcy, to trudno pominąć okoliczność, że żądanie dostępu do dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej ma również wymiar majątkowy. Żądanie powoda nie dotyczy bowiem skonkretyzowanego dokumentu, ale całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej, co sprawia, że w sprawie niewątpliwie dominują elementy ochrony interesów majątkowych powoda. Taka ocena jest tym bardziej uzasadniona, że w okolicznościach sprawy właściciele lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną Korporacji „A.” na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy

o własności lokali. W takim zaś wypadku na zarządcy spoczywa dodatkowy obowiązek prowadzenia dokumentacji określonej w przepisach art. 29 i 30 ustawy o własności lokali, a więc niemal wyłącznie dokumentacji w kwestiach o charakterze majątkowym.

W konsekwencji przedstawionej oceny należy przyjąć, że skarga kasacyjna podlega odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 w zw. z § 2 oraz w zw. z art. 398² § 1 k.p.c., ponieważ wartość przedmiotu zaskarżenia (w pozwie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę dwustu zł) jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy zł.