

atura akt: I C 722/24



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 września 2024 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Justyna Smolińska

Protokolant: Sekretarz sądowy Sylwia Stankiewicz

po rozpoznaniu 11 września 2024 r. w Olsztynie  
na rozprawie  
sprawy z powództwa Mirosława Żelechowskiego  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie  
o nakazanie

- I. nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie udostępnić powodowi Mirosławowi Żelechowskiemu dokumentację Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie, w postaci kompletnych wyciągów z rachunku bankowego Wspólnoty za cały 2023 rok zamieszczoną na informatycznym nośniku danych tj. płycie CD w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku;
- II. oddala powództwo w pozostałej części;
- III. odstępuje od obciążania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. opłaty od pozwu, od której powód został zwolniony w całości.



Sędzia Justyna Smolińska



Zgodność z oryginałem  
świadczę  
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
*M*  
Małgorzata Karwacka

Sygnatura akt: I C 722/24

### Uzasadnienie

Powód Mirosław Żelechowski wniósł o nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie wydania wyciągów z rachunku bankowego z całego roku kalendarzowego 2023 – w formie pliku elektronicznego, które jest udostępniane przez bank PKO z rozszerzeniem, formatem xls/xlsm (Microsoft Excel) lub ostatecznie z rozszerzeniem pdf (Adobe Acrobat).

Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 7, położonego w Olsztynie, przy ul. Okrzei 20, wchodzącego w skład nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20, składającej się z 8 samodzielnych, wyodrębnionych lokali. W oparciu o przepisy ustawy o własności lokali oraz umowy o administrowanie nieruchomością, powód w drodze wiadomości email, zwracał się do administratora z wnioskiem o udostępnienie mu wyciągów z rachunku bankowego wspólnego za cały 2023 rok, ten jednak nie wyraził zgody na udostępnienie dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej. (k. 4-5)

W uzupełnieniu braków formalnych pozwu, powód zwrócił się o zwolnienie od opłaty od pozwu w całości. (k. 19)

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2024 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zwolnił powoda od kosztów sądowych w zakresie odpłaty od pozwu. (k. 35)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa ul. Okrzei 20 w Olsztynie przyznała, że powód jest współwłaścicielem lokalu nr 7 w budynku przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, a także iż w dniu 8 stycznia 2024 r. wystąpił z wnioskiem o udostępnienie w formie pliku elektronicznego wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty, na co z uwagi na zaległości w opłatach na koszty zarządu nieruchomością wspólną, pozwana nie wyraziła zgody.

Pozwana podała, że w dniu 27 marca 2024 r. odbyło się zebranie roczne Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym omówiono sprawozdanie finansowe za 2023 r., a które z wyprzedzeniem otrzymali wszyscy właściciele lokali położonych w budynku Okrzei 20 w Olsztynie. Na zebranie administrator dostarczył całą dokumentację księgowo – finansową za 2023 rok, przez co umożliwił zapoznanie się z dokumentami. Powód obecny na zebraniu nie skorzystał z tej możliwości.

Pozwana podała nadto, że przesyłanie dokumentów w postaci elektronicznej, jak wnioskował powód, wiązałoby się z niebezpieczeństwem przechwycenia przez niepożądane podmioty plików zawierających takie dane jak adresy właścicieli lokali czy numery indywidualnych kont bankowych.

W przypadku natomiast przesłania korespondencji pocztą tradycyjną, wątpliwym w ocenie pozwanej wydaje się, że powód wniosłby opłatę za wykonanie papierowych wydruków z wyciągów bankowych. (k. 55-55v)

W piśmie procesowym z dnia 30 lipca 2024 r. powód podtrzymał żądanie pozwu wskazując, że wydanie dokumentacji winno nastąpić w terminie 7 dni od dnia wydania wyroku. (k. 65-66v.)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód Mirosław Żelechowski jest współwłaścicielem jednego z lokali mieszkalnych w budynku nr 20 przy ul. Okrzei w Olsztynie oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

*(bezsporne)*

W dniu 8 stycznia 2024 r. powód zwracał się w drodze wiadomości email, do administratora nieruchomości – MANEZ Zarządzanie Nieruchomościami w Olsztynie o udostępnienie wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty za cały 2023 rok. Powód domagał się przesłania wyciągów w formie pliku elektronicznego udostępnianego przez bank z rozszerzeniem, formatem xls/xlsx lub z rozszerzeniem pdf na podany w piśmie adres email.

*(dowód: wniosek k. 12, wydruk wiadomości email k. 14)*

W dniu 9 lutego 2024 r. pozwana odmówiła przesłania wyciągów z uwagi na zadłużenie powoda w uiszczaniu opłat na rzecz Wspólnoty.

*(dowód: wydruk wiadomości email k. 15)*

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Żadna ze stron nie podważała ich prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, stąd stały się podstawą powyższych ustaleń.

W sprawie bezsporne było, że powód Mirosław Żelechowski jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie będąc współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 w tym bloku.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy z mocy prawa ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm. - 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.

Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest bezczynność Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie w zakresie realizacji wniosku powoda o udostępnienie mu dokumentów finansowych w postaci wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty za 2023 rok.

Kwestię dostępu członka wspólnoty mieszkaniowej do dokumentów tej wspólnoty reguluje cytowana 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 (por. R. Dzięczek - *Własność lokali - Komentarz wydanie 4 s. 201* i J. Kozirńska - *Środki kontroli działalności zarządu i zarządcy według ustawy o własności lokali - St. Prawn. 2003, nr 3 s. 121*). 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 m.in. Sąd Apelacyjny w

Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie I ACa 1382/07 (Apel.-W-wa 2009/1/1, Lex nr 486260), który należało w całości podzielić.

Efektywna kontrola możliwa jest jedynie wtedy, gdy członek wspólnoty otrzyma konkretne informacje o stanie majątku wspólnoty, który de facto jest majątkiem wszystkich jej członków.

Prawo każdego właściciela do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną i kontroli działalności zarządu zostało sformułowane w sposób bezwarunkowy. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokal, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, nie mogą ograniczać tych uprawnień.

W ocenie Sądu, żądanie powoda w niniejszej sprawie jest ściśle związane z funkcjonowaniem Wspólnoty, a skoro powodowi, jako członkowi wspólnoty przysługuje roszczenie informacyjne, to niezależnie od pobudek z jakich swoje roszczenie zgłasza, żądane przez niego informacje powinny być mu udostępnione.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku na mocy art. 29 ust. 3 w zw. z art. 27 powołanej wyżej ustawy o własności lokali oraz przy uwzględnieniu technicznych i organizacyjnych możliwości zarządu i administratora wspólnoty do wykonania orzeczenia.

Jednocześnie Sąd podzielił twierdzenia strony pozwanej, że przesłanie powodowi dokumentacji drogą elektroniczną może stwarzać niebezpieczeństwo przechwycenia danych zawartych w plikach, takich jak adresy właścicieli lokali czy numery indywidualnych kont bankowych, przez podmioty nieuprawnione, w związku z czym powództwo w zakresie sposobu udostępnienia dokumentacji poprzez przesłanie jej drogą elektroniczną podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd w pkt III wyroku odstąpił od obciążania pozwanej obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie nieuiszczonych kosztów sądowych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.



Sędzia Justyna Smolińska



Zgodność z oryginałem  
świadczę  
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
*M*  
Małgorzata Karwacka