

Sygn. akt IV Ca 961/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

2 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca SSO Małgorzata Szeromska

Sędziowie: SO Katarzyna Mirek – Kwaśnicka

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu na rozprawie 26 stycznia 2017r. w P.

sprawy z powództwa M. S.

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

o nakazanie udostępnienia dokumentów

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 25 sierpnia 2016r.

sygn. I C 196/16

1. odrzuca apelację w części dotyczącej żądania stwierdzenia nieważności umowy;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 961/16

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 1 marca 2016r. do Sądu Rejonowego w Żyrardowie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej dla (...) przy ulicy (...) w Ż. M. S. wniósł o nakazanie pozwanej wydania mu za pokwitowaniem kopii umów na reklamy oraz dokumentów inwestycyjnych za lata 2013 – 2014, tj. przedmiarów robót, umów z wykonawcami, protokołów odbiorów, kosztorysów powykonawczych wraz z wyszczególnieniem zużytych materiałów, na podstawie których Wspólnota zapłaciła należności na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców, szczegółowo opisanych. Ponadto w piśmie z 17 sierpnia 2016r. powód domagał się udostępnienia mu wyciągów bankowych we wszystkich bankach (...) obrazujące przepływy finansowe za okres od jej powstania do dnia uprawomocnienia wyroku, ewentualnie o udzielenie powodowi upoważnienia do otrzymania bezpośrednio z banków takich wyciągów. M. S. wniósł również o „uchylenie” z § 8 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną ze Z. Z. postanowienia dotyczącego wymogu uzyskania przez współwłaściciela nieruchomości akceptacji Zarządu Wspólnoty oraz przedstawiciela Zarządcy dla udostępnienia mu dokumentacji technicznej i administracyjnej.

Wspólnota Mieszkaniowa dla (...) przy ulicy (...) w Ż. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 25 sierpnia 2016r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie w sprawie o nakazanie dokumentów oddalił powództwo oraz zasądził od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ż. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił:

M. S. jest właścicielem lokalu położonego w Ż., przy ulicy (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Zarządcą nieruchomości przy ulicy (...) w Ż. na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z 1 maja 2012 r. jest Z. Z., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W.. Zgodnie z treścią § 7 tej umowy, zarządca zobowiązany jest do zarządzania nieruchomością w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości, a w szczególności: prowadzenia dokumentacji technicznej nieruchomości, książki obiektu budowlanego, dokumentacji umożliwiającej analizę kosztów, wydawania właścicielom poświadczeń i zaświadczeń związanych z rozliczeniami finansowymi Wspólnoty. W myśl § 9 umowy, dokumentacja techniczna i administracyjna przechowywana jest w miejscu uzgodnionym z zarządem – u zarządcy. Natomiast dokumentacja finansowo - księgową przechowywana jest u M. Z., prowadzącej działalność gospodarczą rachunkowo - księgową. Dostęp do dokumentacji nieruchomości posiadają wszyscy współwłaściciele po akceptacji Zarządu oraz przedstawiciela Zarządcy. Zgodnie z § 8 projektu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1 maja 2012 r., którym dysponował powód – dokumentacja techniczna i administracyjna przechowywana jest w miejscu uzgodnionym z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej – u zarządcy. Dostęp do dokumentacji posiadają wszyscy współwłaściciele po uzyskaniu akceptacji Zarządu oraz przedstawiciela Zarządcy.

Pismem z 21 marca 2015 r. (omyłkowo opatrzonym datą 21 marca 2014r.) powód zwrócił się do Zarządu z wnioskiem o udostępnienie mu do wglądu dokumentów w postaci: przedmiaru robót, umowy z wykonawcą, protokołu odbioru, kosztorysu powykonawczego wraz z wyszczególnieniem zużytych materiałów, na podstawie których zapłacono za następujące faktury: nr (...).

Pismem z dnia 6 czerwca 2015 r. skierowanym do Zarządu Wspólnoty powód wniósł o doręczenie mu lub umożliwienie skierowania dokumentów finansowych wraz z wyszczególnieniem zużytych materiałów, na podstawie których zapłacono za następujące faktury: nr (...). W dniu 27 czerwca 2015 r. powód nadał pism ponagląjące pozwanego.

W odpowiedzi, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: A. P. i J. O. poinformował pozwanego, że w celu zapoznania się z dokumentami należy skontaktować się z zarządcą na wskazany nr telefonu lub adres e-mail w celu uzgodnienia terminu spotkania, na które wnioskowane dokumenty będą przygotowane. Powód kontaktował się z zarządcą wyłącznie pisemnie i telefonicznie, ale zarządca nie odbierał telefonu.

W związku z otrzymaną odpowiedzią, powód skierował do Zarządu kolejne pismo, w którym wskazał, że nie udzielono mu informacji, gdzie przechowywana jest dokumentacja finansowa i techniczna dotycząca roku 2014r. i wniósł o umożliwienie mu zapoznania się z dokumentacją w siedzibie Wspólnoty.

W piśmie z 16 lipca 2015 r. ponownie poinformowano powoda, w jaki sposób może zapoznać się z dokumentacją techniczną i finansową Wspólnoty.

Powód uczestniczył w zgromadzeniach członków Wspólnoty, które odbywają się raz w roku. Na zebraniu, które miało miejsce w kwietniu 2015 r., zapoznawał się z dokumentami, które przyniósł zarządca. Udostępniona dokumentacja dotyczyła okresu od maja 2012 r. i związana była z garażami, ułożeniem kostki brukowej i pracami hydraulicznymi. M. S. nie zgłaszał wówczas, aby brakowało konkretnych dokumentów. Od księgowej, która przechowuje dokumentację finansowo – księgową, otrzymał wszystkie faktury, o które prosił. Dokumentację techniczną przechowuje zarządca, w związku z czym w trakcie wizyty powoda u księgowej w marcu 2015 r. poinformowano go, że dokumentacja, której udostępnienia się domaga zostanie dostarczona na zebranie. Powód zwrócił się jeszcze przed terminem zebrania pisemnie o przedstawienie mu dokumentów dotyczących działalności inwestycyjnej. Zarząd Wspólnoty informował powoda o tym, że zapoznanie się z dokumentacją techniczną wymaga kontaktu z zarządcą. Zwracał się również do

zarządcy o dostarczenie dokumentacji na zebrania. Także na zebraniu w roku 2016 r. członkowie Wspólnoty, w tym powód mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją, o czym zostali powiadomieni w zaproszeniu na zebranie. Powód nie zapoznawał się z dokumentacją i po zebraniu nie kontaktował się z zarządcą. Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji wskazał, że roszczenie powoda należało ocenić w świetle art. 27 i art. 29 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W sprawie bezspornym było, że powód M. S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ż.. Sąd podniósł, że zgodnie z art. 6 wyżej powołanej ustawy - ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Według przepisów ustawy o własności lokali, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami nie wyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1), który kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1), czemu nie uchybia prawo i obowiązek każdego właściciela lokalu współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27). Każdemu właścicielowi lokalu służy prawo kontroli działalności zarządu (art. 29 ust. 3). Według art. 30 ust. 1 ww. ustawy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności (pkt 2), zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (pkt 3). W myśl ust. 2 ww. przepisu przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności: sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (pkt 3).

Sąd podniósł, że z powołanych przepisów wynika wprost, że 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 wspólnoty, który de facto jest majątkiem wszystkich jej członków.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy stwierdził, że działania podjęte przez pozwanego oraz zarządcę w osobie Z. Z. były uzasadnione i nie naruszyły prawa powoda w postaci dostępu do dokumentacji pozwanej Wspólnoty, choć niewątpliwie żądanie to jest ściśle związane z funkcjonowaniem Wspólnoty. Zdaniem Sądu, nie zasługuje na uwzględnienie zarzut powoda, że podjęte wobec niego działania w postaci skierowania go do zarządcy w celu zapoznania się z dokumentacją techniczno – administracyjną, dotyczącą dokumentów wymienionych w pozwie, naruszały przepisy ustawy o własności lokali. Art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, 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 dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem wspólnoty, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów. Powyższemu prawu powoda odpowiada więc ciężący na zarządzie obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym to obowiązkiem wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień, bądź też o udostępnienie dokumentów, czy ksiąg wspólnoty. 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. Ustawodawca nie przewidział bowiem w tym zakresie żadnych szczególnych regulacji w ustawie. W szczególności nie określił, jakie dokumenty i w jakiej postaci członek wspólnoty może otrzymać, a w przypadku wydawania odpisów czy sporządzania kserokopii, kto ma ponosić koszty powstałe z tego tytułu.

Sąd podkreślił również, że działania powoda w powyższym zakresie nie mogą mieć charakteru nieograniczonego, przez co naruszyłyby one prawa przysługujące innemu podmiotowi. Przeprowadzone w sprawie ustalenia faktyczne wskazują, że powodowi udostępniono żadaną przez niego dokumentację finansowo - księgową w żądanym przez niego zakresie. Pozwany nie miał zatem żadnego powodu, aby odmawiać mu udostępnienia dokumentacji administracyjno - technicznej, którą jak wynika z łączącej strony umowy o zarządzanie, miał obowiązek przechowywać zarządca

nieruchomości i która faktycznie u zarządcy się znajduje. W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe postanowienie umowne jest zgodne z art. 29 ust. 1 b ustawy o własności lokali, który stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Zasadnie zatem zarząd Wspólnoty skierował powoda do zarządcy celem zrealizowania prawa wynikającego z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Tymczasem nic nie wskazuje na to, aby powód po otrzymaniu pism z 30 czerwca 2015 r. i z 16 lipca 2015 r. informujących go o sposobie zapoznania się z dokumentami, skontaktował się z zarządcą. Również po zebraniu Wspólnoty, które miało miejsce w 2016 r. powód nie skontaktował się z zarządcą w celu uzgodnienia terminu, w którym mógłby się zapoznać z dokumentami. Należy także zauważyć, że zarówno powód, jak też inni właściciele lokali, mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją wspólnoty na corocznych zebraniach, w których uczestniczył także powód. Nawet gdyby powód nie mógł zapoznać się dokładnie i szczegółowo z przedstawioną dokumentacją, z uwagi na jej obszerność, swoje prawo mógł zrealizować kontaktując się z zarządcą, czego nie uczynił. Nie można również pomijać tego, że w czasie zebrania mającego miejsce w kwietniu 2015 r. powód nie zgłaszał ani Zarządowi Wspólnoty ani zarządcy, że brak jest dokumentów wymienionych w pkt. I pozwu.

Sąd uznał za prawidłowe zachowanie zarządu, wskazujące miejsce i sposób udostępnienia dokumentacji, bez doręczenia jej kserokopii. Dopuszczalne jest bowiem wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych przez członka wspólnoty, w związku z koniecznością przygotowania określonych dokumentów (odszukania ich i usystematyzowania) oraz 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. Uprawnienie do kontrolowania czynności podejmowanych przez zarząd wykonywane przez właściciela lokalu nie mogą prowadzić do naruszania uprawnień zarządu. Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zostaje powołany uchwałą podjętą przez tychże samych właścicieli lokali, a co za tym idzie obdarzają go oni swym zaufaniem. Nie znalazły również potwierdzenia podnoszone przez powoda twierdzenia, jakoby zarządca sprawował zarząd bez żadnej podstawy. Złożona przez powoda do akt sprawy niepodpisana umowa (k. 6-12) stanowiła jedynie projekt, co przyznał pozwany składając do akt sprawy podpisaną z zarządcą umowę z 1 maja 2012 r. o zarządzenie. Trudno sobie bowiem wyobrazić sytuację, aby od 2012 r. zarządca sprawował zarząd bez obowiązującej w tym zakresie umowy. Zdaniem Sądu Rejonowego, § 9 ust. 3 umowy o zarządzanie, który stanowi, że dostęp do dokumentacji nieruchomości posiadają wszyscy współwłaściciele, po uzyskaniu akceptacji Zarządu oraz przedstawiciela Zarządcy nie narusza prawa powoda przysługującego mu na podstawie art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zarząd może bowiem udostępnić nie wszelką dokumentację, ale tylko dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, przez co należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji tego przedmiotu, jak i w sytuacjach nietypowych. Czynności te dzielą się na prawne, faktyczne i procesowe. Mogą mieć charakter czynności zwykłego zarządu, przekraczających zwykły zarząd bądź czynności zachowawczych. Prawo kontroli obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, ale nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością. Dlatego każdorazowo należy zdefiniować kryteria dostępu do informacji i dokumentacji.

Z tych przyczyn, Sąd I instancji oddalił powództwo o nakazanie udostępnienia dokumentów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i zarzucił:

- naruszenie art. 27 i 29 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez nieuzasadnioną odmowę nakazania pozwanemu udostępnienia powodowi kserokopii dokumentów określonych w pozwie;

- naruszenie art. 58 kpc, art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o własności lokali poprzez aprobowanie zwrotu „oraz przedstawiciela zarządcy” w § 9 ust. 3 umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w Ż. zawartej między zarządcą pozwaną a Z. Z.;

- naruszenie prawa procesowego poprzez dowolne uznanie, że „powód miał możliwość zapoznania się z dokumentami, z czego nie skorzystał”, wskutek czego żądanie wydania dokumentów mu nie przysługuje”.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, M. S. wniósł o zmianę wyroku i nakazanie wydanie do rąk powoda kopii dokumentów opisanych w pozwie oraz stwierdzenie nieważności zwrotu „oraz przedstawiciela zarządcy” użytego w § 9 ust. 3 umowy z 1 października 2012r. o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w Ż. zawartej między pozwaną, a Z. Z., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w części dotyczącej stwierdzenia nieważności umowy podlega odrzuceniu, jako niedopuszczalna.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w sprawie o nakazanie udostępnienia dokumentów, natomiast nie orzekł w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy o zarządzanie. Zatem apelacja M. S. w części dotyczącej stwierdzenia nieważności, odnosi się do orzeczenia nieistniejącego.

Wobec powyższego, Sąd II instancji odrzucił w tym zakresie apelację powoda na podstawie art. 370 kpc.

W pozostałej części apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Wbrew przekonaniu apelującego, Sąd prawidłowo zastosował art. 27 i 29 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Natomiast z art. 29 ust. 3 wynika, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa nie kwestionowała jego uprawnienia i starała się zapewnić M. S. prawo wglądu do dokumentów, których się domagał. Część dokumentacji przechowywana jest u księgowej, część – u zarządcy nieruchomości.

Korespondencja między stronami jednoznacznie potwierdza, że pozwana w żadnym momencie nie odmówiła powodowi prawa do zapoznania się z dokumentami finansowymi i technicznymi. Istotą sporu jest jednak brak odpowiedniej komunikacji między Wspólnotą, a jednym z jej członków. M. S. oczekuje, że pozwana sporządzi na swój koszt kopie wszystkich dokumentów i wyda je do jego rąk, tak zresztą zostało sformułowane żądanie pozwu.

Prawo kontroli, o którym mowa w art. 29 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, nie obejmuje żądania doręczania właścicielowi lokalu kopii dokumentów księgowych wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem może on 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. Jeżeli członkowie wspólnoty nie przewidzieli wprowadzenia odmiennego trybu udostępniania dokumentów od wskazanego w ustawie, to powód nie ma podstaw, aby żądać wykonania czynności wykraczających poza regulację z art. 29 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 24 maja 2016r., I A Ca 99/16, Legalis)

Wspólnota wskazała M. S., gdzie znajdują się dokumenty finansowe i techniczne, zapewniła o możliwości zapoznania się z nimi, dostarczyła do wglądu dokumentację również na coroczne zebranie członków Wspólnoty. Zatem co do

zasady pozwana spełniła żądanie powoda i nie ma on podstaw do dochodzenia tego prawa na drodze sądowej. Natomiast realizacja tegoż uprawnienia nie nastąpiła w sposób, jakiego oczekiwał M. S.. Wbrew zapatrywaniom apelującego, powodowi nie przysługuje prawo do otrzymania kopii sporządzonych na koszt Wspólnoty; mógłby je uzyskać, ale tylko po uprzednim poniesieniu wydatków z tego tytułu, ewentualnie sporządzić kopie w taki sposób, który nie wymaga kosztów (np. cyfrowym aparatem fotograficznym).

Na marginesie należy zauważyć, że Z. Z. zarządza nieruchomością położoną w Ż. przy ulicy (...) na podstawie umowy z 1 maja 2012r. Natomiast powód załączył do pozwu jedynie projekt tej umowy. Niemniej jednak umowa złożona przez stronę pozwaną (k: 68 – 70) w § 9 ust. 3 przewiduje, że dostęp do dokumentacji nieruchomości posiadają wszyscy współwłaściciele, po uzyskaniu akceptacji zarządu oraz przedstawiciela zarządcy. W tym wypadku należy zgodzić się z apelującym, że taka regulacja jest sprzeczna z treścią art. 27 i 29 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Prawo każdego właściciela do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną i kontroli działalności zarządu zostało sformułowane w sposób bezwarunkowy. Umowa wspólnoty z zarządcą nie może ograniczać tych uprawnień i uzależniać ich od akceptacji jednej ze stron umowy. Rację ma zatem powód, twierdząc, że ta część umowy jest nieważna.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację w zakresie dotyczącym żądania udostępnienia dokumentów, stosując art. 385 kpc.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej została ustalona zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r.).