



## Glosa

### do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r.\*

**W żądaniu członka wspólnoty mieszkaniowej udostępnienia całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej niewątpliwie dominują elementy ochrony interesów majątkowych powoda<sup>1</sup>.**

Powód Marek K. wystąpił z powództwem do Sądu Rejonowego w B... przeciwko wspólnocie mieszkaniowej przy ul. ... w B., domagając się udostępnienia mu – jako członkowi pozwanej – całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że powód miał możliwość przeglądania całej dokumentacji – z powołaniem się m.in. na art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: u.w.l.). Sąd Rejonowy ustalił, że powodowi przysługuje odrębna własność lokalu, z którym związany jest udział 68/800 w nieruchomości wspólnej, przy czym zarządcami są K. Jaworski & G. Trojański Korporacja „Ankra” Zarząd Nieruchomościami w ... (zwani dalej zarządcą), w którego posiadaniu znajduje się całość dokumentacji związanej z procesem zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd ten podkreślił, że powód za pośrednictwem swego pełnomocnika domagał

---

\* IV CSK 110/06 (niepubl.).

<sup>1</sup> Teza sformułowana przez autora na podstawie uzasadnienia glosowanego orzeczenia.

się nieograniczonego dostępu do dokumentacji znajdującej się w siedzibie zarządcy i żądanie to było spełniane przez pracowników biura zarządcy, w tym także w formie wydawania kserokopii dokumentów. Pełnomocnik powoda przychodził tam czasami kilka dni pod rząd, spędzając za każdym razem szereg godzin. Zarządca w związku z tym zaczął wyznaczać pełnomocnikowi powoda dostęp do dokumentów w określone dni i godziny. Sąd I instancji ustalił ponadto, że odpisy uchwał pozwanej wspólnoty oraz inne pisma dotyczące zarządu nieruchomością były doręczane powodowi za pośrednictwem poczty. Pełnomocnik powoda spotykał się z odmową udostępnienia dokumentów jedynie w takiej sytuacji, gdy:

- domagał się udostępnienia całych teczek dokumentów,
- zamierzał przejrzeć je u siebie w domu.

W efekcie sąd I instancji oddalił powództwo, a Sąd Okręgowy w ... apelację powoda od tego orzeczenia, przyjmując ustalenia i zważenia Sądu Rejonowego za własne. Sąd II instancji podkreślił, że przepis art. 29 ust. 3 u.w.l. przyznaje członkowi wspólnoty prawo:

- kontroli działalności zarządu, przez co należy rozumieć prawo wglądu do ksiąg dokumentów oraz sprawozdań, a także

- żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem wspólną nieruchomością.

Sąd ten podkreślił, że temu uprawnieniu odpowiada – ciążyący na zarządzie – obowiązek udostępnienia dokumentów i informacji. Jednakże tego typu prawo powoda nie może mieć charakteru nieograniczonego, naruszającego prawa innego uprawnionego podmiotu. W takiej sytuacji w ocenie tego Sądu nie mogło być mowy o wykonywaniu prawa, lecz o jego nadużywaniu, a tym samym nie mogłoby być mowy o przyznaniu ochrony prawnej – art. 5 k.c.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 29 ust. 3 u.w.l. oraz 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.

SN odrzucił kasację na podstawie art. 398<sup>6</sup> § 3 w zw. z § 2 oraz w zw. z art. 398<sup>2</sup> § 1 k.p.c., koncentrując się na drugiej podstawie kasacyjnej – art. 398<sup>3</sup> pkt 2 k.p.c. w zw. z art. art. 17 pkt 1 k.p.c. Wskazał, że zasadnicza wątpliwość, jaka pojawiła się w sprawie, sprowadza się do oceny, czy żądanie nakazania udostępnienia dokumentu ma charakter

majątkowy, czy niemajątkowy, a tym samym, czy w rozpoznanej sprawie zaistniała na zasadach ogólnych właściwość rzeczowa sądu rejonowego (art. 16 k.p.c.), czy też wyjątkowo sądu okręgowego.

Przepis art. 379 pkt 6 k.p.c. – przewidując nieważność postępowania – stanowi, że sankcja ta będzie miała zastosowanie w wypadku, gdyby sąd rejonowy orzekł w sprawie, w której sąd okręgowy jest właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu. Taka sytuacja miałaby miejsce, gdyby w analizowanej sprawie zostało przyjęte – zgodnie z zarzutem skargi kasacyjnej – że nakazanie wydania dokumentu to sprawa niemajątkowa. SN w komentowanym orzeczeniu inaczej zakwalifikował rozpoznawaną sprawę bez dokładniejszej jej analizy. Jedynie odwołał się do niekwestionowanego poglądu wypracowanego przez orzecznictwo SN wskazującego, że należy każdorazowo badać przedmiot uchwały i na tej podstawie dopiero dokonywać oceny, czy sprawa ma charakter sporu o prawa majątkowe, czy też o prawa niemajątkowe<sup>2</sup>. Problem jednak w tym, że:

- po pierwsze – w głosowanym orzeczeniu SN nie chodziło o kwestionowanie uchwały, czyli decyzji majątkowej lub niemajątkowej współwłaścicieli czy zarządu wspólnoty;
- po drugie – żądanie pozwu i przyczyna sporu ustalone przez Sądy I i II instancji były zupełnie inne aniżeli założenie SN, które stało się przyczyną orzeczenia kasacyjnego.

W tym miejscu należy przypomnieć, że zarządca udostępniał powodowi dokumenty zgodnie z jego eskalującymi żądaniem. Pełnomocnik powoda spotykał się z odmową udostępnienia dokumentów dopiero w sytuacji, gdy zażądał udostępnienia całych teczek dokumentów w celu przejrzania ich u siebie w domu, a więc poza kontrolą zarządcy i poza jego siedzibą. Spór sprowadził się więc tylko do tej jednej ponadstandardowej kwestii i badanie charakteru dokumentacji (majątkowa, niemajątkowa) nie miało absolutnie żadnego znaczenia w tej sytuacji.

Uważam więc, że ten kierunek wykładni, do której odwołał się SN w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia, w tej konkretnej sprawie nie

---

<sup>2</sup> SN powołał się na swoje orzeczenia, m.in.: postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124), postanowienie z dnia 11 lutego 2003 r., V CZ 208/02 (niepubl.), uchwałę SN z dnia 7 stycznia 2004 r. III CZP 100/03 (OSNC 2005, nr 2, poz. 29), uchwałę SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05 (dotychczas niepubl.) oraz postanowienie z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05 (niepubl.).

może mieć zastosowania ani wprost, ani nawet pośrednio, zważywszy, iż przywołane, za SN, orzeczenia w poniższym przypisie 2. dotyczą sporów na tle wydawania uchwał, które mogą dotyczyć materii majątkowej lub niemajątkowej. W analizowanej sprawie przedmiotem sporu nie była jakakolwiek uchwała ani spór co do treści jakiegokolwiek dokumentu.

SN wskazuje także w głosowanym orzeczeniu, że o charakterze sprawy nie może przesądzać trudność w ustaleniu wartości przedmiotu sporu, albowiem takie trudności występują także w innych tego typu sprawach, w tym na tle ustawy o własności lokali. Moim zdaniem zarysowujący się tego typu kierunek wykładni prawa jest daleko niepokojący i nie należy się z nim bezkrytycznie zgadzać nawet w wypadku, gdy przedmiotem sporu jest nawet uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej czy jej zarządu. Może on zmierzać – wbrew intencjom ustawodawcy – do zamazywania klarownego z założenia ustawowego kryterium dychotomicznego podziału spraw na majątkowe i niemajątkowe, z czym się mogą wiązać daleko idące konsekwencje prawne, np. w postaci zachwiania bezpieczeństwa obrotu prawnogospodarczego. Zważyć trzeba, że w takim wypadku z woli ustawodawcy zachodzić zawsze będzie alternatywa rozłączna. Nie jest możliwa sytuacja pośrednia. Przedmiot sporu może więc mieć albo charakter majątkowy, albo niemajątkowy. Decyduje o tym bowiem nie tyle samo prawo, lecz przede wszystkim fizyczna możliwość ustalenia wartości danego prawa (dochodzonego roszczenia) i wyrażenia jej w pieniądzu jako mierniku wartości towarów i usług. Taka jest w gospodarce rynkowej jedna z wielu funkcji pieniądza, o którym mowa w art. 19 § 1 i 2 k.p.c. Jeżeli powstaje trudność ustalenia takiej wartości, to na pewno nie można nie zwracać na to uwagi i przechodzić do porządku nad takim faktem. Prawo wiąże bowiem zbyt daleko idące następstwa, zwłaszcza procesowe (aż do nieważności włącznie), co uwidacznia także analizowana sprawa. Wydaje się jednak, że niestety tak właśnie postąpił SN w głosowanej uchwale, posiłkując się w przypadku trudności ustalenia wartości przedmiotu sporu, w tym w sprawach związanych ze wspólnotami mieszkaniowymi, orzeczeniami przytoczonymi w uzasadnieniu głosowanego postanowienia. Takie podejście interpretacyjne budzi – moim zdaniem – już *a priori* zasadnicze wątpliwości, albowiem konsekwencją głosowanego orzeczenia może być zaprzestanie przez orzecznictwo wszystkich instancji badania rzeczywistego charakteru przedmiotu sporu

w sytuacjach, gdy dana sprawa nie będzie dotyczyć wprost określonej wartości wyrażonej w pieniądzu.

Przepisy art. 19 § 1 i 2 k.p.c. literalnie przewidują, że:

a) § 1 – w sprawach o roszczenia pieniężne, zgłoszone choćby w zamian innego przedmiotu, podana kwota pieniężna stanowi wartość przedmiotu sporu;

b) § 2 – w innych sprawach majątkowych powód obowiązany jest oznaczyć w pozwie kwotą pieniężną wartość przedmiotu sporu, uwzględniając postanowienia zawarte w artykułach poniższych (art. 20-26 k.p.c. – przyp. aut.).

Z jednej strony brak jest bezpośredniej definicji ustawowej sprawy majątkowej oraz sprawy o prawa niemajątkowe. Takie też jest ustalone stanowisko doktryny i ww. orzecznictwa. Skoro ustawodawca wprost tego nie uczynił, to rzeczą orzecznictwa i doktryny prawa powinno być podjęcie próby jej wypracowania. Cytowany art. 19 § 1 k.p.c. daje klarowną odpowiedź jedynie w wypadku, gdy żądanie pozwu obejmuje zasądzenie określonej kwoty pieniężnej. W pozostałych wypadkach spraw o prawa majątkowe ustawodawca nakazał określić wartość takiego przedmiotu sporu również w formie kwoty pieniężnej. Można więc spróbować dookreślić definicję sprawy:

a) majątkowej – biorąc pod uwagę art. 19 § 1 i 2 k.p.c. (w zw. z art. 17 pkt 1 i 4 k.p.c.), gdy możliwe jest fizyczne określenie wartości przedmiotu sporu kwotą pieniężną, np.: przez wskazanie w wypadku sprawy:

- o zapłatę – żądanej kwoty pieniędzy,
- o wydanie rzeczy – jej wartości rynkowej wyrażonej w pieniądzu,
- o odszkodowanie – przez ewentualne wskazanie kwoty pieniężnej w warunkach określonych w art. 363 § 1 i 3 k.c.,
- o bezpodstawne wzbogacenie – przez ewentualne wskazanie kwoty pieniężnej w warunkach określonych w art. 405 k.c.,

b) niemajątkowej – jako innej sprawy, gdy przedmiotu sporu z natury rzeczy nie można określić kwotą pieniężną – *arg. ex art. 19 § 2 k.p.c. a contrario*.

Przy czym za sprawę majątkową należy przyjmować sprawy o roszczenia majątkowe, a za sprawę niemajątkową o roszczenia niemajątkowe. Decydujące znaczenie na więc samo sformułowanie żądania pozwu oraz zakres, w jakim pozwany wdał się w spór.

Jeżeli można ustalić wartość przedmiotu sporu (żądania) w sposób naturalny, oczywisty, to zawsze będzie chodziło o spór o prawo majątkowe. W takiej sytuacji nie powinno bowiem być problemu w kwotowym zdefiniowaniu przedmiotu sporu. To jest – moim zdaniem – kryterium decydujące o kwalifikowaniu roszczeń na majątkowe czy niemajątkowe, ponieważ tego typu kwalifikacja powinna następować nawet intuicyjnie, co podkreśla tylko tę zasadę. Jak się pojawiają trudności w zakwalifikowaniu danej sprawy jako majątkowej, to należy od razu zachować zawsze daleko idącą ostrożność, bowiem w takiej sytuacji domniemywać trzeba spór o charakterze niemajątkowym. Dlatego – moim zdaniem – nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem SN zawartym w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 9 grudnia 2005 r. [III CZP 111/05, OSNIC 2006, nr 11, poz. 183, LEX nr 164172] oraz w głosowanym orzeczeniu, że regułą będzie majątkowy, a wyjątkiem niemajątkowy charakter spraw. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należało ocenić, czy przedmiot sporu (żądanie ponadstandardowego udostępniania dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej) można było określić w kwocie pieniężnej na podstawie § 1 albo § 2 art. 19 k.p.c. Przepis §1 należy od razu pominąć, albowiem w stanie faktycznym, jakim dysponował SN, nie było możliwości ustalenia wartości ani poszczególnych stron dokumentów, ani wartości całej dokumentacji, ani tym bardziej samego żądania. Należy mieć na uwadze, że istota przedmiotu sporu sprowadziła się do zupełnie innej kwestii niż majątkowa (lub nie) treść dokumentu.

Okazanie kartki papieru lub też ich większej części (zgrupowanych w tecze, skoroszytcie) samo w sobie jest żądaniem udostępnienia rzeczy (zbioru rzeczy) na czas określony – z zastrzeżeniem zwrotu – w celu zapoznania się z zapisaną treścią (domniemanie faktyczne, ponieważ puste stronnice nie tworzą dokumentów i nie gromadzi się ich w postaci zbiorów). W czasie okazania dysponent – zarządca w ogóle nie traci władztwa nad dokumentami, ponieważ czynność ta ma miejsce w siedzibie dysponenta dokumentacji w czasie tzw. godzin urzędowania lub wężej – przyjmowania interesantów. Powód żądał – jak wskazano wyżej – specjalnego, ponadstandardowego udostępnienia dokumentów poza siedzibą zarządcy, tj. z wyłączeniem jego kontroli. W związku z tym należy udzielić odpowiedzi:

- czy takie żądanie jest *sensu stricte* żądaniem majątkowym, tj. czy samo okazanie – jako czynność – danej zapisanej kartki papieru lub teczki

takich dokumentów (wydanie kserokopii) przedstawia sobą wartość możliwą do wyrażenia kwotowo w rozumieniu art. 19 § 1 lub 2 k.p.c.,

- czy też jest roszczeniem niemajątkowym.

Powód nie domagał się dostępu, jako takiego, do ogółu dokumentów, lecz do wszystkich, które dotyczyły zarządu nieruchomością wspólną. Moim zdaniem nie sposób przy takim żądaniu określić jakiegokolwiek wartości dostępu w kwocie pieniężnej jako formy kontroli sprawowania zarządu w rozumieniu art. 29 ust. 3 u.w.l. Nie jest to bowiem wykonalne. Nie można nadać majątkowego charakteru żądaniu, jeżeli abstrahuje ono od tego typu charakterystyki. W tym ujęciu interpretacyjnym treść zawarta w danym dokumencie lub dokumentach, które będą mieć wartość rynkową, z których będą wynikały jakieś prawa majątkowe (co najmniej jedno), czy nawet z posiadaniem dokumentu będzie wiązała się jakaś korzyść, np. wekslem, nie ma znaczenia z punktu widzenia określenia analizowanej sprawy jako majątkowej czy niemajątkowej – bowiem nie o treść dokumentacji toczył się spór między stronami.

Zauważyć należy, że najpierw dany członek wspólnoty mieszkaniowej winien mieć zapewniony normalny dostęp do dokumentacji (to jest sporne i tylko częściowo), w drugiej kolejności występuje dopiero etap zapoznawania się z jej treścią (określony czas i określone miejsce), a dopiero z kolei trzeci etap może polegać ewentualnie na kwestionowaniu treści danego dokumentu, niektórych z nich czy nawet całości. Dopiero wtedy na trzecim najwcześniej etapie będzie możliwe badanie danej sprawy, czy ma charakter majątkowy, np. uchwały właścicieli lokali o ustaleniu wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej (charakter majątkowy) czy określenie nazwy wspólnoty (charakter niemajątkowy). SN nie towarzyszyło takie analityczne podejście i dlatego jedynie przyjął, że z samego przedmiotu żądania, a mianowicie nakazania wydania dokumentu, nie wynika w sposób jednoznaczny niemajątkowy charakter sprawy. Zdaniem tego Sądu takie żądanie obok niemajątkowego może mieć charakter także majątkowy, zważywszy że żądanie powoda dotyczy nieskonkretyzowanego dokumentu, lecz całości dokumentacji. Jednak wbrew SN charakter tej dokumentacji dla powoda (i jego żądania pozwu) nie miał żadnego znaczenia. Przynajmniej nie wynika to z ustaleń, w oparciu o które wydano glosowane orzeczenie.

Ponadto stan faktyczny, na którym bazował SN, nie zawiera ustaleń wskazujących, czy żądanie powoda obejmowało nakazanie udostępnienia mu tylko i wyłącznie dokumentów dotyczących kwestii niemajątkowych czy łącznie z majątkowymi (jak wiadomo Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia – art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). SN oparł się jedynie na przypuszczeniach, że większość dokumentacji dotyczy kwestii majątkowych. Takie podejście jest – moim zdaniem – nietrafne i może mieć zastosowanie wyłącznie dopiero na trzecim ww. etapie. W sprawie nie chodzi o coś, co ma wartość rynkową, nie o wiedzę zawartą w nich, lecz wyłącznie o dostęp do niej, czyli o realizację pierwszego i drugiego z trzech ww. etapów kontroli przez członka wspólnoty sposobu sprawowania zarządu w rozumieniu art. 29 ust. 3 u.w.l. Przedmiotem sporu w okolicznościach sprawy, w której zapadło komentowane orzeczenie, może więc być tylko i wyłącznie sam specyficzny rodzaj dostępu do tego typu wiedzy, a nie ona sama. Strony bowiem nie spierały się o treść dokumentacji. Tę kwestię SN w ogóle pominął, przechodząc do porządku nad nią, choć na tym polegała istota sprawy oraz istota zarzutu kasacyjnego.

Można też spróbować teoretycznie przeanalizować kryterium kwalifikowania spraw wedle stanowiska SN zawartego w komentowanym orzeczeniu. Treść dokumentów może mieć charakter majątkowy albo niemajątkowy. Ma przesądzać o rodzaju sprawy w rozumieniu art. 17 pkt 1 albo 4 k.p.c. Gdyby okazało się, że żądanie członka wspólnoty okazania dokumentów obejmowało – obok dokumentów o treści majątkowej – chociażby tylko jeden z dokumentów dotyczących kwestii niemajątkowej – a tego SN nie tylko nie wykluczył w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, lecz dopuścił w ilości niedominującej – to zachodziłaby kumulacja roszczenia majątkowego i niemajątkowego w jednym pozwie – art. 191 k.p.c. W takim wypadku rozpoznanie sprawy przez sąd rejonowy kolidowałoby z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa w rozumieniu art. 17 pkt 1 k.p.c. i oceny tej nie może zmienić nawet teoretycznie dominujący – w tej sprawie – charakter większości dokumentów.

W okolicznościach, w których zapadło glosowane orzeczenie, przedmiotem sporu między stronami nie była więc treść czy też jej charakter, lecz tylko i wyłącznie możliwość dostępu do niej (i to o charakterze absolutnie nieograniczonym), a ten ze swej natury oczywiście nie może



być nigdy wyrażony kwotowo w pieniądzu w rozumieniu art. 19 § 1 i 2 k.p.c. To oznacza, że analizowana sprawa nie miała charakteru majątkowego. Dlatego nie mogło być mowy – tak jak wadliwie to uczynił SN – o odwoływaniu się do art. 29 i 30 u.w.l. jako kryterium przesądającym *a priori* o majątkowym charakterze sprawy, zwłaszcza że nawet SN przyznał, iż na podstawie tych dwóch regulacji dokumentacja będzie dotyczyła kwestii majątkowych „niemal wyłącznie”, a więc nie wyłącznie.

SN odwołał się do swego orzecznictwa dotyczącego uchwał. Zauważyć należy, że sądowa kontrola uchwał może odbywać się w szczególnym trybie, o którym mowa w art. 25 u.w.l. Tymczasem komentowane orzeczenie, jak również poprzedzające je orzeczenia sądów niższych instancji, zapadły w odmiennych okolicznościach faktycznych i na innej podstawie prawnej. W konsekwencji tego typu sprawy jak analizowana winny być rozpoznawane przez sądy okręgowe – jako sądy I instancji – jako niemajątkowe, chyba że ustawodawca w przyszłości inaczej ureguje tryb postępowania z nimi.

W tym miejscu konieczne trzeba odwołać się do przedostatniego akapitu uzasadnienia ww. uchwały SN z dnia 9 grudnia 2005 r. [III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183, LEX nr 164172], do których nawiązał SN w komentowanym orzeczeniu. SN w tym akapicie odniósł się do kwestii trudności związanych z ustaleniem wartości przedmiotu sporu w sprawie o uchylenie uchwał właścicieli lokali. Zauważył, że ewentualne trudności w ustaleniu wartości przedmiotu sporu nie mogą mieć wpływu na ocenę charakteru sprawy. Jako rozwiązanie tego problemu wskazał przyjęcie – w wypadku uchwał mających za przedmiot zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego według art. 18 ust. 1 u.w.l., zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu oraz udzielenie absolutorium zarządcy – że wartość przedmiotu sporu odpowiada wartości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego temu z właścicieli lokali, który wniósł powództwo. Moim zdaniem ten pogląd prawny jest nie tylko oderwany od rzeczywistości normatywnej (art. 19 § 1 i 2 k.p.c.), lecz przede wszystkim od żądań pozwów. Przecież w tego typu sprawach sporem nie są objęte udziały czy ich wielkość. Nie występuje żaden związek między ww. uchwałami i ich kwestionowaniem a udziałami współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, poza być może kwestią legitymacji procesowych, co nie może mieć znaczenia dla oceny rodzaju

sprawy. Dlatego tak niebezpieczny jest kierunek interpretacyjny, który wprost prowadzi do obchodzenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących właściwości rzeczowej sądów. Zarysowujący się taki kierunek orzecznictwa SN może stanowić doskonały pretekst dla sądów okręgowych orzekających w I instancji do przekazywania praktycznie wszystkich spraw do sądów rejonowych, a w wypadku braku możliwości wniesienia skargi kasacyjnej (art. 398<sup>2</sup> § 1 k.p.c.) taka praktyka orzecznicza pozostanie w zasadzie bez żadnego nadzoru judykacyjnego. Odwoływanie się do wartości udziałów w nieruchomości wspólnej w uchwale SN z dnia 9 grudnia 2005 r. podkreśla, że niejako „na siłę” zaproponowano to jako pozaustawowe kryterium, co dowodzi w zasadzie braku innych przekonujących argumentów przemawiających za takim podejściem interpretacyjnym, które co najwyżej może stanowić jedynie postulat legislacyjny.

W państwie prawa nie sposób zaakceptować zarówno propozycji interpretacyjnych zawartych w ww. przedostatnim akapicie uzasadnienia uchwały SN z dnia 9 grudnia 2005 r., jak i w komentowanym orzeczeniu.

Rzeczą wymiaru sprawiedliwości było dokonanie wykładni przepisu art. 29 ust. 3 u.w.l. pod kątem żądania pozwu i zdefiniowanie kryterium abstrahującego od zjawiska ewentualnego pieniactwa, które ponadto zapewniałoby normalną – w rozsądnych granicach – możliwość korzystania przez członka wspólnoty z jej dokumentacji. Taka potrzeba wynikała nie tylko z żądania powoda, zwrócił na nią uwagę także sąd II instancji. SN niestety nie wykorzystał tej szansy. Nawet nie zauważył tego problemu<sup>3</sup>.

Wobec powyższego głosowane orzeczenie na aprobacie nie zasługuje.

*Wiesław Śługiewicz*

---

<sup>3</sup> Na kanwie sprawy, w której zapadło głosowane orzeczenie nasuwa się też uwaga natury ogólnej, a mianowicie, że pieniactwo nie może być wspierane czy nawet tolerowane przez orzecznictwo, które i tak najczęściej pozostaje – zwłaszcza sądy powszechne – bezradne wobec tego wszechogarniającego zjawiska. Dezorganizuje ono pracę sądów pochłaniając środki publiczne oraz zasoby kadrowe. Nie ma też zapowiedzi Ministerstwa Sprawiedliwości zmierzających do ukrócenia tego typu niewątpliwych nadużyć w dostępie do wymiaru sprawiedliwości. Ustawodawca powinien rozważyć zdecydowane wprowadzenie rozsądnych zabezpieczeń legislacyjnych przed tego typu zachowaniami, co w znacznym stopniu umożliwiłoby zajmowanie się sprawami naprawdę istotnymi.