

Sygn. akt *III Ca 1160/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Artur Żymelka

Sędziowie: SO Anna Hajda

SO Marcin Rak (spr.)

Protokolant: Aleksandra Sado – Stach

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w R.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 13 grudnia 2016 roku, sygn. akt II C 681/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6.150 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 27 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;**

b) **oddala powództwo w pozostałej części;**

c) **nie obciąża pozwanej kosztami procesu;**

**2. oddala apelację w pozostałej części,**

**3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1.208 zł (tysiąc dwieście osiem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Marcin Rak SSO Artur Żymelka SSO Anna Hajda

Sygn. akt *III Ca 1160/17*

## UZASADNIENIE

Powodowa wspólnota mieszkaniowa domagała się zapłaty od pozwanej spółki kwoty 6.150 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2014 r. i kosztami sporu. Jako podstawę żądania podała art. 29 ust. 1 d pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej jako u.w.l.). Wywodziła, że pozwana była uprzednio właścicielem budynku wspólnoty i nie przekazała powódce pełnej dokumentacji technicznej tego budynku. Powódka zmuszona była zlecić sporządzenie tej dokumentacji, a koszty w tym zakresie, zgodnie z powołanym przepisem obciążać powinny pozwaną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów sporu. Zarzuciła, że przekazała powódce wymaganą dokumentację. Wywodziła, że powódka przez 3 lata nie kwestionowała jej zupełności. Argumentowała nadto, że gdyby roszczenie powódki uznać za zasadne, to kosztami sporządzenia spornej dokumentacji należałoby obciążyć wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Zarzuciła też, że powódka nie podjęła uchwały w sprawie sporządzenia spornej dokumentacji oraz zasad pokrywania kosztów z tym związanych.

Wyrokiem z 13 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powodowa wspólnota mieszkaniowa powstała dla nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) w R. w dniu 12 lipca 2011 roku, a to w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości i ustanowienia odrębnej własności lokali, z których część przypadła pozwanej, a część Gminie R.. Aktualnie pozwana dysponuje sześcioma wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi i dwoma użytkowymi.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że w dniu 29 listopada 2011 roku pozwana przekazała powódce dokumentację budynku mieszkalnego, która obejmowała książkę obiektu budowlanego (wraz z protokołami przeglądów technicznych, kontroli przewodów kominowych, pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, kontroli szczelności instalacji gazowej i odbioru robót), książkę rewizyjną dźwigu osobowego, dokumentację techniczną i listę liczników z odczytami. W piśmie z dnia 20 grudnia 2011 r. zarządca działający w imieniu powódki zwrócił się do pozwanej o przekazanie aktualnego projektu bądź inwentaryzacji budowlanej budynku wraz z nieprzekazanymi projektami instalacji wewnętrznych (wskazał, że powódka otrzymała wyłącznie projekty techniczne instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej, wewnętrznych instalacji elektrycznych oraz część urbanistyczno-architektoniczną). Zarządca poinformował jednocześnie, że w przypadku nie przekazania dokumentacji projektowej budynku w ciągu 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, prace te zostaną zlecone innej firmie na koszt pozwanej. W dniu 10 stycznia 2012 r. pozwana przekazała powódce dalszą dokumentację w postaci rzutów wszystkich lokali.

Sąd Rejonowy ustalił też, że powódka zleciła wykonanie inwentaryzacji budynku w zakresie obejmującym jego konstrukcję i wykończenie, także w zakresie poszczególnych pomieszczeń oraz w zakresie instalacji centralnego ogrzewania. Za wykonanie inwentaryzacji w powyższym zakresie wystawiona została powódce na kwotę 6.150 zł. W oparciu o tę fakturę powódka wystawiła pozwanemu notę księgową na taką samą kwotę, po czym w piśmie z dnia 13 października 2014 r. wystosowała wezwanie do zapłaty, które pozostało bezskuteczne.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 29 ust. 1c u.w.l., z którego wynika obowiązek podjęcia przez zarządcę czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, w sytuacji gdy dokumentacja ta jest nieaktualna, a także do rozliczenia kosztów w z tym związanych. Wskazał też na art. 29 ust. 1d u.w.l. stanowiący o zasadach rozliczenia kosztów opracowania tej dokumentacji, gdy wspólnota nie określiła ich w uchwale. Ocenił, że literalna treść ostatniego z przepisów wskazuje, że dotychczasowy właściciel winien odpowiadać za koszty odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej budynku tylko do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu. Powinien on zatem odpowiadać za sporządzenie inwentaryzacji proporcjonalnie do swojego udziału w nieruchomości. Według Sądu Rejonowego, w świetle pozostałych zapisów u.w.l. jej art. 29 ust. 1d pkt 1 i 2 powinien być jednak odczytywany jako obarczający dotychczasowego właściciela obowiązkiem ponoszenia omawianych kosztów do czasu, dopóki nie zbędzie on ostatniego posiadanego przez siebie lokalu.

Okoliczność tą uznał przy tym za drugorzędną w okolicznościach sprawy, gdzie powódka nie wykazała w trybie art. 6 k.c., iż dokumentacja budynku przekazana przez pozwaną była nieodpowiednia. Za niewystarczający uznał tu dowód

z dotkniętych wysokim stopniem ogólności zeznań świadka. Powódka powinna w sposób jednoznaczny wskazać dlaczego przekazana dokumentacja była nieodpowiednia, a w części brakującej – jaki zakres brak ten obejmował i dlaczego był wymagany.

Odwołując się do poglądów piśmiennictwa ocenił dalej, że podstawową przeszkodą w uwzględnieniu żądań powódki był brak uchwały wspólnoty upoważniającej zarząd do dokonania tej czynności. Według Sądu Rejonowego, jeśli odtworzenie lub aktualizacja dokumentacji technicznej wiąże się z poniesieniem kosztów przez wszystkich właścicieli lokali, to o ich poniesieniu zarząd nie może decydować całkowicie samodzielnie, nawet jeśli ustawa określa, kto jest zobowiązany do ich pokrycia. Zarząd jest bowiem w swoich działaniach ograniczony uchwałami właścicieli lokali w sprawie rocznego planu zarządzania nieruchomością i w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Jeśliby zatem odtworzenie dokumentacji technicznej miało wykraczać poza możliwości określone tymi uchwałami, zarząd zobowiązany byłby do zaproponowania właścicielom lokali zmiany tych uchwał i odpowiedniej korekty (zwiększenia) wcześniej planowanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zwiększenia opłat wnoszonych na ich pokrycie. Proponując właścicielom lokali odpowiednie zmiany uchwał, podobnie jak w przypadku innych spraw, zarząd może się spotkać z odmową lub brakiem zgody właścicieli lokali uniemożliwiającym podjęcie uchwały, co praktycznie spowoduje konieczność żądania rozstrzygnięcia przez sąd, ponieważ spowoduje to niemożność wywiązania się z obowiązków nałożonych ustawami.

Według Sądu Rejonowego sytuacja wygląda inaczej gdy koszty odtworzenia lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku pokryć ma dotychczasowy właściciel. Przepisanie tych kosztów określonego właścicielowi wprowadza sytuację szczególną. Z jednej strony, charakter kosztów, które mają zostać poniesione, pozwala zaliczyć je do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdyż są niezbędne do prawidłowego zarządzania tą nieruchomością. Z drugiej, koszty te nie mają być dzielone w częściach pomiędzy wszystkich właścicieli lokali, ale biorąc pod uwagę regulację art. 29 ust. 1c ustawy o własności lokali, umożliwiającą inny podział tych kosztów w drodze uchwały właścicieli lokali, nie można ich uznać za zobowiązanie osoby trzeciej wobec wspólnoty. Z tych względów należałoby się w tej sytuacji zachować podobnie jak w przypadku podejmowania przez właścicieli lokali uchwały obciążającej właścicieli lokali obowiązkiem pokrywania większej niż inni właściciele części kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd mógłby w takim przypadku zebrać informacje o sposobie, kosztach i osobach potencjalnych wykonawców odtworzenia bądź aktualizacji dokumentacji technicznej oraz na podstawie tej wiedzy zaproponować właścicielom lokali podjęcie odpowiedniej uchwały obciążającej dotychczasowego właściciela kosztami omawianych prac jako zwiększonymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała taka mogłaby następnie zostać, podobnie jak inne uchwały podejmowane przez właścicieli lokali, zaskarżona. Dopiero wtedy, gdy uchwała taka stałaby się obowiązująca, zarząd (lub zarządca) mógłby dokonać kolejnych czynności związanych z odtworzeniem lub aktualizacją dokumentacji technicznej budynku.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał roszczenie pozwu na niezasadne

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zarzucając:

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zeznań świadka i przyjęcie, że były one na tyle ogólne, że powódka nie sprostała normie art. 6 k.c., gdy dowody te nie były jedynym dowodem wskazującym na braki dokumentacji i powinny być oceniane łącznie z korespondencją przedprocesową,

- naruszenie art. 29 ust 1c i 1d u.w.l. poprzez błędną wykładnię sprowadzającą się do tego, że obciążenie kosztami wskazanej tak dokumentacji wymaga uprzedniej uchwały wspólnoty, gdy art. 29 ust 1c nakłada na zarządcę obowiązek podjęcia działań niezależnie od woli wspólnoty, zaś art. 29 ust 1d w sposób dyspozytywny przewiduje kto pokrywa koszty i znajduje zastosowanie w przypadku braku uchwały wspólnoty.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Na etapie postępowania odwoławczego wniosła nadto o przeprowadzenie dowodu z podjętej przez powódkę uchwały z 15 marca 2017 roku akceptującej działania w zakresie wykonania spornej dokumentacji oraz obciążającej pozwaną kosztami jej sporządzenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne – w świetle materiału dowodowego sprawy jakimi tenże Sąd dysponował – były prawidłowe. Sąd Okręgowy podzielił zatem ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie dotyczącym okoliczności powstania powodowej wspólnoty, prowadzenia przedsądowej korespondencji dotyczącej dokumentacji technicznej budynku oraz zakresu w jakim pozwana wydała ją powódce. W tym ostatnim aspekcie Sąd Rejonowy ustalił – co trafnie akcentowała apelująca – że przekazana jej dokumentacja nie obejmowała inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania oraz konstrukcji i wykończenia budynku w zakresie poszczególnych lokali. Niezrozumiałym pozostawało zatem zawarte w części zważeniowej zaskarżonego wyroku stwierdzenie Sądu Rejonowego dotyczące niewykazania przez powódkę zupełności przekazanej jej dokumentacji.

Ocena w tym zakresie nie miała jednak zasadniczego znaczenia przy rozstrzygnięciu o żądaniu pozwu przez Sąd Rejonowy, który uznał je za niezasadne wobec braku uchwały wspólnoty w przedmiocie upoważnienia zarządu do dokonania czynności o jakich mowa w art. 29 ust 1c u.w.l.. Sąd Rejonowy odwołał się tu do poglądów piśmiennictwa wskazujących na powinność uzyskania przez zarząd lub zarządcę akceptacji działań podejmowanych w celu wykonania obowiązku z art. 29 ust 1c u.w.l. jeżeli działania te wiążą się z obciążeniem finansowym przekraczającym bieżące koszty funkcjonowania wspólnoty. Pogląd ten należało podzielić. Brak jest bowiem podstaw do podważenia takiej wykładni omawianego przepisu, z której wynika, że „podjęcie czynności zmierzających do opracowania dokumentacji budynku i rozliczenia kosztów” to nie tyle bezpośrednie zlecenie wykonania dokumentacji, co przedstawienie wspólnocie stosownej informacji o powinności podjęcia tych czynności za jej akceptacją. Trafnie wskazał też Sąd Rejonowy, że brak wymaganej zgody wspólnoty skutkować może wystąpieniem przez zarząd do sądu o rozstrzygnięcie w trybie art. 24 u.w.l.

Niemniej jednak na etapie postępowania odwoławczego nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych. Powodowa wspólnota podjęła bowiem w dniu 15 marca 2017 roku uchwałę akceptującą działania zarządu w sprawie sporządzenia spornej w sprawie dokumentacji za kwotę 6.150 zł oraz obciążającą pozwaną kosztami jej sporządzenia na zasadzie art. 29 ust 1d u.w.l. (uchwała (...)). Uchwała ta zyskała walor prawomocności, co wynikało z niezaprzeczonych przez pozwaną twierdzeń powódki (art. 230 k.p.c.).

Okoliczność ta miała znaczenie o tyle, że w orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, iż uchwała wspólnoty (nawet podjęta z naruszeniem przepisów) staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu (art. 25 u.w.l.). Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05).

Zatem, co do zasady, prawomocne uchwały wspólnoty są wiążące i stanowią podstawę roszczeń wspólnoty względem jej członków.

W rozpoznawanej sprawie wskazaną uchwałą było o tyle bardziej niewątpliwe, że dodatkową podstawą do jej podjęcia był art. 29 ust 1d u.w.l., który daje możliwość w istocie dowolnego uregulowania przez wspólnotę zasad rozkładania między swoich członków kosztów związanych z aktualizacją dokumentacji technicznej budynku. Uchwała taka pozostaje zatem źródłem zobowiązania członka wspólnoty tak co do zasady jak i wysokości.

W rozpoznawanej sprawie przesądził ona przy tym, że sporządzenie spornej dokumentacji było powódce potrzebne w świetle decyzji większości jej członków.

Po złożeniu do akt tej uchwały pozwana spółka (której przedstawiciel lub pełnomocnik nie stawili się na rozprawie odwoławczej) nie zgłosiła żadnych zarzutów mogących podważyć objęte uchwałą zobowiązanie.

Okoliczności te sprawiały, że zaskarżony wyrok podlegać musiał zmianie. Na etapie postępowania odwoławczego powódka powołała się bowiem na nowe, nieznane wcześniej okoliczności, statuujące odpowiedzialność pozwanej za zapłatę spornego roszczenia.

Roszczenie odsetkowe mogło być przy tym uwzględnione dopiero od daty prawomocności tej uchwały, to jest z dniem 27 kwietnia 2017 roku, ustalonym na podstawie art. 25 u.w.l., po upływie 6 tygodni od daty podjęcia uchwały.

Jako, że roszczenie stało się wymagalne już po wydaniu zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy uznał za zasadne nieobciążanie pozwanej, która ostatecznie przegrała spór, kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego, zgodnie z art. 102 k.p.c.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386§1 k.p.c., a w pozostałej części, tj. co do roszczenia odsetkowego za okres poprzedzający 27 kwietnia 2017 roku apelację oddalił z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną. Zasądzona na rzecz powódki należność obejmowała opłatę od apelacji (308 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalne (900 zł), odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia, ustalonej na podstawie §2 pkt 4 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) w aktualnym brzmieniu.

SSO Marcin Rak SSO Artur Żymelka SSO Anna Hajda