

Sygn. akt V Ca 532/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Małgorzata Mazur
Sędzia:	SSO Magdalena Kocój (spr.)
Sędzia:	SSO Iwona Szczypiór
Protokolant:	st. sekr. sąd. Edyta Rak

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł.

przeciwko A. L.

o nakazanie wydania dokumentów

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Ł.

z dnia 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 63/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Magdalena Kocój SSO Małgorzata Mazur SSO Iwona Szczypiór

**Sygn. akt V Ca 532/16**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 15 grudnia 2016 r.**

Pozwem z dnia 24.06.2014r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł., przy ul. (...) domagała się nakazania pozwanej A. L. wydania powódce w terminie 7 dni od daty prawomocności wyroku dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej budynku położonego w Ł., przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. L. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Pełnomocnik pozwanej zakwestionował legitymację powódki do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie, a dodatkowo naprowadził, iż dokumenty objęte żądaniem pozwu zostały przez pozwaną udostępnione właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych na etapie ich budowy lub przy sprzedaży.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Ł. nakazał pozwanej A. L. wydanie powódce Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. dokumentów budowy i dokumentacji powykonawczej budynku położonego na działce nr (...) w Ł. przy ulicy (...) w postaci projektu budowlanego obiektu, pozwolenia na budowę, książki budowy, protokołów powykonawczych, protokołu odbioru obiektu, decyzji dopuszczającej obiekt do użytkowania, książki obiektu budowlanego wraz z protokołami wykonanych przeglądów, instrukcji obsługi i eksploatacji instalacji i urządzeń związanych z nieruchomością, w terminie siedmiu dni od uprawomocnienia się wyroku (pkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych), tytułem zwrotu opłaty stosunkowej od pozwu oraz kwotę 197,00 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach:

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana A. L. była inwestorem budynku wielorodzinnego położonego przy ul. (...) na działce nr (...). Następnie sprzedała mieszkania zlokalizowane w tym budynku na rzecz nabywców - osób fizycznych, które założyły wspólnotę mieszkaniową.

Nadto Sąd ustalił, że wszyscy właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych położonych w przedmiotowym budynku, tworzący Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 2.09.2013r. podjęli uchwałę nr 2/13 dotyczącą zlecenia administrowania nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł., przy ul. (...). Na podstawie tej uchwały pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ł. w dniu 23.12.2013r. została zawarta pisemna umowa o zarządzanie nieruchomością wspólnoty. W paragrafie 2 pkt III umowy o zarządzanie znalazł się zapis, iż „wspólnota upoważnia zarządzającego do występowania w jej imieniu - w sprawach spornych i sądowych, dotyczących nieruchomości wspólnej”.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie okoliczności stanu faktycznego nie były między stronami procesu sporne, zaś rozbieżności dotyczyły prawnej interpretacji obowiązków inwestora w zakresie wydania dokumentów opisanych w żądaniu pozwu i legitymacji czynnej po stronie powodowej.

Jako podstawę wniesionego powództwa Sąd I instancji wskazał art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 1994, nr 89, poz. 414), zgodnie z którym inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji : obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

W świetle powyższych unormowań oraz w kontekście zapisów zawartych w umowie o zarządzanie / paragraf 2 pkt III umowy o zarządzanie: „wspólnota upoważnia zarządzającego do występowania w jej imieniu - w sprawach spornych i sądowych, dotyczących nieruchomości wspólnej”/ - Sąd Rejonowy wbrew zarzutom pełnomocnika pozwanej - ocenił, iż powódka jako prawidłowo umocowany organ zarządzający jest legitymowany i uprawniony do wniesienia powództwa o wydanie dokumentów związanych z budową i oddaniem do eksploatacji budynku wielorodzinnego położonego przy ul. (...) w Ł. przeciwko pozwanej jako inwestorowi tego obiektu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego rozstrzygnięcia w całości, apelację wniosła strona pozwana zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na pominięciu zarzutów strony pozwanej związanych z brakiem legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej, związanej z tym, iż brak jest materialnoprawnej podstawy do żądania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Ł. od pozwanej A. L. wydania dokumentów objętych przedmiotowym powództwem, jak również poczynienie ustaleń faktycznych wyłącznie o twierdzenia strony powodowej z pominięciem przesłuchania pozwanej w charakterze strony,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy a to:

- art. 200 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1 ustawy o rozpoznawaniu przez sądy spraw gospodarczych poprzez uchylene postanowienia o stwierdzeniu swojej niewłaściwości i przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy z dnia 30 lipca 2014 r. podczas gdy według Sądu I instancji legitymację procesową czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa posiada Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł., która w zakresie odpłatnego zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi jej zasobów mieszkaniowych jest przedsiębiorcą, a zatem w/w rozszczenie winno być traktowane jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, która doprowadziła do błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a to uznanie, że "w kontekście zapisów zawartych w umowie o zarządzanie/paragraf 2 pkt III umowy o zarządzanie: "wspólnota upoważnia zarządzającego do występowania w jej imieniu – w sprawach spornych i sądowych dotyczących nieruchomości wspólnej" jest równoznaczne z posiadaniem przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Ł. samodzielnej umownej podstawy do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, podczas gdy w świetle zacytowanego postanowienia umownego Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł. jest tylko pełnomocnikiem mieszkańców tworzących wspólnotę mieszkaniową, na co wskazuje wprost zacytowane powyżej sformułowanie, a do czynności zwykłego zarządu wskazanych w § 3 przedmiotowej umowy nie należy żądanie wydania dokumentów objętych przedmiotowym powództwem,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn z powodu których Sąd I instancji uznał zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej za niezasadny.

3. naruszenie przepisów prawa materialnego a mianowicie:

- art. 33 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 60 pr. bud. poprzez niezasadne przyjęcie przez Sąd I instancji, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł. posiada legitymację procesową czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa podczas gdy z umowy o zarządzanie ( a więc umownej podstawy do zarządu nieruchomością wspólną) nie wynika prawo do dochodzenia we własnym imieniu dokumentów objętych przedmiotowym powództwem,

- art. 60 ustawy prawo budowlane poprzez nakazanie pozwanej wydania projektu budowlanego obiektu, pozwolenia na budowę, książki budowy, protokołów powykonawczych podczas gdy w art. 3 pkt 13 i pkt 14 ustawy prawo budowlane definiują co należy rozumieć przez dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, zaś wymienione dokumenty nie mieszczą się w w/w definicjach.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w większości podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz częściowo dokonane przez ten Sąd rozważania prawne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących nierozpoznania istoty sprawy polegających na pominięciu przez Sąd Rejonowy podnoszonej przez pozwaną kwestii braku legitymacji czynnej po stronie powodowej

wskazać należy, że w zakresie istnienia legitymacji czynnej Sąd Okręgowy jako sąd meriti, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy poczynił własne ustalenia, odmienne od ustaleń Sądu Rejonowego w tym przedmiocie. Sąd Rejonowy oparł uprawnienie Spółdzielni Mieszkaniowej do występowania z niniejszym powództwem na zapisie umownym, a konkretnie na § 2 pkt III umowy o zarządzanie z dnia 23.12.2013 r. uprawniającym zarządcę do występowania w imieniu wspólnoty w sprawach spornych i sądowych dotyczących nieruchomości wspólnej. Jednak zapis ten miałby zastosowanie do innych sporów, do których stosuje się przepisy ogólne. Wskazać w tym miejscu należy, że samodzielną podstawą do ustalenia legitymacji procesowej strony powodowej w niniejszym postępowaniu jest art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 1994, nr 89, poz. 414).

Spółdzielnia Mieszkaniowa została prawidłowo ustanowiona zarządcą nieruchomości (nie ma przeszkód aby zarządcę powołała również tzw. „mała wspólnota”), a skoro tak to przysługuje jej legitymacja czynna na podstawie w/w przepisu. Z umowy o zarządzanie nieruchomością jednoznacznie wynika, że zarządzający ma zlecone wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (§ 2 pkt II).

Niezrealizowanie przez inwestora obowiązku wynikającego z art. 60 pr. bud. powoduje, że obciąża on właściciela lub zarządcę obiektu. Mają oni wtedy roszczenie do inwestora o wykonanie ustawowego obowiązku, a niewywiązanie się z niego lub poniesienie uszczerbku z tego tytułu może być przedmiotem pozwu wniesionego przed sąd powszechny (Kisilowska Helena (red.), Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz, wyd. II, Lex Polonica – komentarz do art. 60).

Odnosnie pojęcia zarządcy wskazać należy, że przepisy ustawy – Prawo budowlane nie definiują pojęcia zarządcy obiektu budowlanego. W związku z tym niekiedy w orzecznictwie odwoływano się do art. 184 i 185 u.g.n. dotyczących zarządzania nieruchomościami i zarządcy nieruchomości (wyroki NSA z dnia 25 września 2012 r., II OSK 2317/11, LEX nr 1251927, oraz z dnia 21 marca 2012 r., II OSK 2596/10, LEX nr 1145621). Z powyżej wymienionych przepisów obowiązuje jedynie ust. 2 art. 185 u.g.n., który stanowi: „Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności”. (Gliniecki Andrzej (red.), Prawo budowlane. Komentarz, wyd. III, Lex Polonica – komentarz do art. 52).

Spółdzielnia, jako zarządca przedmiotowej nieruchomości ustanowiony umową z dnia 23.12.2013 r. o zarządzanie nieruchomością, zawartą pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...), a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ł., ma uprawnienia wynikające z art. 60 pr. bud.

Podkreślić więc jeszcze raz należy, umowa z dnia 23.12.2013 r. ustanawia spółdzielnię zarządcą, jednak podstawą legitymacji czynnej po stronie powodowej jest powołany wyżej art. 60 pr. bud., z którego wprost wynika, że uprawnienie do żądania wskazanej w tym przepisie dokumentacji przysługuje również zarządcy.

W tym miejscu podkreślić należy, że strona pozwana ostatecznie przyznała, że nie przekazała dokumentów objętych pozwem i są one w jej posiadaniu (tak m.in. zeznania świadka T. L. K. 159/2).

Ponadto należy zauważyć, że w sprawie wypełnienia przez inwestora omawianego obowiązku nie można skierować żądania do organów administracji, a skierowanie go będzie prawnie bezskuteczne (Kisilowska Helena (red.), Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz, wyd. II, Lex Polonica – komentarz do art. 60).

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 200 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. o rozpoznawaniu przez sądy spraw gospodarczych (Dz. U. 1989, nr 33, poz. 175) podnieść należy, że rozpoznanie sprawy przez sąd cywilny, a nie sąd gospodarczy, nie powoduje nieważności postępowania. Podkreślić w tym miejscu należy, że tylko uchybienie przepisom postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, może stanowić skuteczny zarzut apelacji. W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, iż podniesione naruszenie nie miało jakiegokolwiek wpływu na rozstrzygnięcie.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że zapis umowny świadczy o tym, że wspólnota upoważnia zarządcę, podczas gdy wspólnota jest tylko pełnomocnikiem mieszkańców tworzących wspólnotę, zważyć należy, że co do zasady rację ma pozwany zarzucając naruszenie powołanego przepisu. Sąd Rejonowy powołał się na w/w paragraf umowy o zarządzaniu błędnie, gdyż nie on stanowi o istnieniu legitymacji czynnej. Tymczasem istnienie legitymacji czynnej wynika z art. 60 pr. bud. w związku z faktem, że wspólnota prowadziła zarząd. Podkreślić jednak należy, że powyższe naruszenie nie ma wpływu na zapadłe rozstrzygnięcie, gdyż pomimo przyjęcia niewłaściwej podstawy ustalenia legitymacji czynnej powoda, słusznie Sąd Rejonowy uznał, iż strona powodowa taką legitymację w niniejszej sprawie posiada.

Przechodząc do oceny zarzutów odnoszących się do art. 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że częściowo rację ma pozwana zarzucając Sądowi I instancji naruszenie wskazanego przepisu, jednak podkreślić należy, że naruszenie to nie może skutkować w niniejszej sprawie uwzględnieniem apelacji. Jak słusznie wskazuje M. Manowska (w: *Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz i orzecznictwo*, wyd. III, LexPolonica), zarzut naruszenia wskazanego przepisu może stać się zasadniczo wówczas przedmiotem skutecznej apelacji, jeśli treść uzasadnienia dotknięta jest tak kardynalnymi brakami, że nie pozwala na dokonanie weryfikacji innych zarzutów apelacji oraz zastosowania przez sąd drugiej instancji prawa materialnego.

Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.01.2013 r., III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341).

W wyroku z dnia 7 października 2009 r., III CSK 39/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 100, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 328 § 2 wymaga, aby uzasadnienie wyroku zawierało wskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodów niestanowiących podstawy dokonanych ustaleń. Sąd ma przy tym obowiązek odnieść się w uzasadnieniu tylko do tych dowodów, które dotyczyły faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 109/00, LEX nr 532102).

Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że uzasadnienie Sądu I instancji pomimo pewnych braków w zakresie niewyjaśnienia nieuwzględnienia zarzutu strony pozwanej w zakresie legitymacji czynnej powódki, poddaje się kontroli instancyjnej, nie ma więc podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że w ramach obowiązku wynikającego z art. 60 pr. bud., inwestor jest zobowiązany przekazać: dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. Jest to związane z nałożonym przez art. 63 pr. bud. obowiązkiem przechowywania przez te podmioty w okresie istnienia obiektu dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu.

Nie ma racji skarżąca, że legitymacja dla Spółdzielni Mieszkaniowej – jako zarządcy nie występuje, skoro budynek mieszkalny przy ul. (...) w Ł. został oddany do użytkowania w czasie kiedy nie istniał wspólny zarząd nieruchomości. Skoro dokumenty nie zostały wówczas przekazane właścicielom, uprawnionym do występowania z takim roszczeniem jest właściciel albo zarządca budynku.

Co do ogólnych zasad dotyczących reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej wskazać należy, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z przepisem art. 60 pr. bud., a więc przepisem o charakterze szczególnym, który wśród podmiotów legitymowanych do otrzymania dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, jak również innych

dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, wymienia zarządcę obiektu, którym niewątpliwie w oparciu o umowę o zarządzie z 23.12.2013 r. jest powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Odnosnie rodzaju żądanych przez stronę powodową dokumentów wskazać należy, że zastosowanie znajdzie nie tylko art. 3 pkt 13 i 14 pr. bud. ale i art. 60 pr. bud., który oprócz enumeratywnie wymienionych rodzajów dokumentów, które przekazuje właścicielowi lub zarządcy inwestor, mówi o "innych dokumentach i decyzjach dotyczących obiektu". Niewątpliwie dokumenty, których wydania domagała się powódka można zaliczyć do tej kategorii.

W tym miejscu odnosząc się do użytego w zaskarżonym wyroku sformułowania „książka budowy” stwierdzić należy, że oczywistym jest, że chodzi o dziennik budowy o którym mowa w art. 3 pkt 13 pr. bud.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy w pkt I oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw z art. 381 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. Z 2015 r. poz. 1800).

SSO Małgorzata Mazur SSO Iwona Szczypiór SSO Magdalena Kocój

## ZARZĄDZENIE

(...).

R., 30.12.2016r.