

Sygn. akt: III C 1508/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca:	sędzia Grażyna Sienicka
Protokolantka:	stażystka Aneta Chrześcianańska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr 022 (...) przy ul. (...) front w S.

przeciwko Gminie M. S. w S.

o zapłatę

1. oddała powództwo ;
2. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nr 022 (...) przy ul. (...) front w S. na rzecz pozwanej Gminy M. S. w S. koszty procesu w kwocie 600 (sześciuset) złotych.

Sygn. akt III C 1508/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 września 2014r. Wspólnota Mieszkaniowa nr 022 (...) przy ul. (...) front w S. wniosła o nakazanie Gminie M. S. w S. wydanie dokumentacji technicznej budynku przy ul. (...) front w S., wskazując szczegółowo rodzaj dokumentów, które powinny zostać wydane; lub o zasądzenie od Gminy M. S. w S. kwoty 2 769,88 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana Gmina posiada we Wspólnocie nr (...) dziesięć lokali i pomimo wezwań nie realizuje obowiązku wydania Wspólnocie dokumentacji technicznej budynku. Nadto pozwana, w odpowiedzi na żądanie wydania dokumentacji wskazała, iż niezwłoczne sporządzenie dokumentacji nie jest możliwe, podnosząc jednocześnie, iż procedura związana z uzyskaniem dokumentacji została już wdrożona i dokumentacja będzie sukcesywnie wydawana.

W dalszej korespondencji pozwana wskazywała, że czyni starania ukierunkowane na wykonanie dokumentacji budynków, których była wcześniej właścicielem, jednakże żądanie nie zostało zrealizowane.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu wskazując,

iż żądanie pozwu nie posiada podstawy prawnej, żądana kwota jest nadmierna a nadto Gmina sukcesywnie i stosownie do możliwości finansowych wykonuje dokumentację budynków, z których wyodrębniano lokale mieszkalne, jednakże nie jest możliwe wykonanie jej jednorazowe, z uwagi na wysokie koszty tego przedsięwzięcia, których nie można w całości i jednorazowo wygospodarować z budżetu Gminy.

Pozwana podniosła również zarzut nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. , wskazując, że Gmina, w miarę możliwości finansowych, wywiązuje się z obowiązku wykonywania i finansowania dokumentacji odtworzeniowych, tak więc wytoczenie procesu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Gmina M. S. w S. posiada dziesięć lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 418,21 m² we Wspólnocie Mieszkaniowej nr 022 (...) przy ul. (...) front w S.. Zarząd wspólnotą powierzono Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w S..

Nieruchomość nie posiada dokumentacji technicznej – nie została ona przekazana zarządowi ani zarządcy przez poprzedniego właściciela tj. Gminę M. S. w S..

Wspólnota kilkakrotnie zwracała się do Gminy o wydanie dokumentacji, jednakże Gmina informowała, że dokumentacja jest wykonywana sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych wynikających z rozmiaru jej budżetu.

Wspólnota Mieszkaniowa nr 022 (...) przy ul. (...) front w S. nie wykonała dokumentacji, nie podjęła żadnych własnych czynności zmierzających do jej wykonania i nie poniosła z tego tytułu żadnych wydatków.

Niesporne.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo wywiedzione z treści przepisu art. 29 ust 1 d ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903) okazało się nieuzasadnione.

Przepis art. 29 ust. 1b. ustawy o własności lokali nakłada na zarząd wspólnoty obowiązek sporządzenia protokołu 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.

Przepis art. 29 ust 1 c. i d. cytowanej wyżej ustawy stanowi, iż:

1c. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

1d. Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają:

- 1) do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu - dotychczasowego właściciela nieruchomości,
- 2) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu - wszystkich właścicieli lokali

w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

Przepis, zacytowany powyżej, szczegółowo reguluje kwestie związane min. z zachowaniem, aktualizacją lub opracowaniem dokumentacji technicznej budynków, zwłaszcza w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych powstałych na bazie przewłaszczonych lokali należących wcześniej do jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. W normie tej rzeczywiście istnieje delegacja do wykonania czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej, jednakże jest ona skierowana do zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono.

Brzmienie powyższego przepisu jest jednoznaczne i literalna wykładnia nie pozostawia wątpliwości, iż podjęcie czynności zmierzających do aktualizacji dokumentacji technicznej budynku lub w przypadku jej braku do jej opracowania ciąży na zarządcy lub zarządzie, a nie na poprzednim właścicielu (uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013r. II Ca 1396/12).

Niespornym pozostał fakt posiadania przez pozwaną lokali w powodowej wspólnotcie, jednakże powódka, wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie, nie wykazała aby Gmina żądanie uznała. Zdaniem sądu nie można przyjąć, iż sytuacja, w której Gmina rezerwuje w budżecie środki na wykonanie dokumentacji technicznej budynków, w których nie wyodrębniono jeszcze wszystkich lokali i systematycznie, corocznie pewną ilość tych dokumentów wykonuje, stanowi podstawę do potraktowania tych czynności jako równoznaczne z oświadczeniem o uznaniu długu.

Rzeczywiście z treści pkt 1) ustępu 1d art. 29 cytowanej wyżej ustawy wynika obowiązek pokrycia kosztów opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku przez dotychczasowego właściciela, czyli pozwaną Gminę, jednakże znaczenie tego przepisu należy odczytywać analogicznie do stanowiska zawartego w odpowiedzi na pozew, a mianowicie, iż podstawą żądania zwrotu kosztów sporządzenia dokumentacji może być dopiero poniesienie wydatku na ten cel.

Powodowa wspólnota wywodziła, że dokumentacja nie została dotychczas sporządzona, wskazując na obowiązek Gminy w tej sferze, stąd należało przyjąć, iż również w zakresie w jakim ustawodawca przyznał powódce podstawę do formułowania żądań przeciwko Gminie, a mianowicie w zakresie uprawnienia do zgłoszenia roszczeń regresowych, podstawa nie została wykazana, albowiem wobec braku wydatków okazała się przedwczesna.

Okoliczność ta spowodowała pominięcie przez sąd wniosków dowodowych w zmierzających do wykazania zasadności rozmiaru żądanej kwoty.

Sąd rozważył również zarzut naruszenia prawa podmiotowego przez powódkę, jaki był podnoszony w odpowiedzi na pozew, jednakże naruszenia takiego nie stwierdził. Obrona, której podstawę stanowi przepis art. 5 k.c. ma każdorazowo charakter wyjątkowy, pozwana nie wskazała jaka zasada współżycia społecznego została naruszona, zaś sąd naruszenia żadnej z zasad nie stwierdził.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd miał na względzie, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. , zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca spór ma obowiązek zwrócić przeciwnikowi koszty jakie poniósł on w związku ze skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Na zasądzoną kwotę kosztów procesu składa się wynagrodzenie pełnomocnika wysokości 600 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika ustalono na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Dz. U. z 2002r. , nr 163, poz. 1349 ze zm.).