

Sygn. akt **II C 412/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2014r. w R.

sprawy z powództwa **Gminy M. R.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w R.**

o uchylenie uchwały

- 1) uchyla w całości uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w R. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej,
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia:

Sygn. akt II C 412/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. R. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. nr (...) dotyczącej wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej.

Powódka jest właścicielką dwóch lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.. W uzasadnieniu pozwu podała, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka o treści uchwały została powiadomiona dnia 06.11.2013 roku. Argumentowała, że uchwała wspólnoty narusza uzasadniony interes ekonomiczny powódki, a nadto jest niezgodna z art. 29 ust. 1 d ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Powódka wskazała, że została już wykonana na jej koszt dokumentacja architektoniczno-budowlana za kwotę 7093,88 zł. Gmina M. R. wywiązała się z nałożonego na nią przez zarządcę nieruchomości w dniu 23 lipca 2013 roku uzupełnienia i dostarczenia poprawionej dokumentacji zakreślonym do dnia 31 sierpnia 2013 roku terminie, a do poprawionej dokumentacji pozwana nie zgłosiła uwag. W ocenie powódki podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na wykonanie nowej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, w sytuacji gdy ta dokumentacja została wykonana naraża powódkę na ponoszenie dodatkowych kosztów. W sytuacji podjęcia uchwały o wyrażeniu zgody na wykonanie nowej dokumentacji technicznej i powierzeniu jej sporządzenia nowemu wykonawcy, powódka nie będzie mogła skorzystać z uprawnień wynikających z umowy zawartej z dotychczasowym wykonawcą dokumentacji i zobowiązać go do usunięcia ewentualnych wad dokumentacji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Podniosła, że przedstawiona przez powódkę dokumentacja wykonana przez (...) S.C. zawierała istotne błędy, które od 2007 roku nie zostały skutecznie poprawione. Wskazała także, że najpoważniejszym błędem, powodującym niepoprawność przedstawionej dokumentacji był różny sposób traktowania powierzchni pomieszczeń, których wysokość nie przekraczała 1,40 zł, w szczególności niepoprawne zakwalifikowanie powierzchni pomieszczenia o wysokości 0,80 m do powierzchni użytkowej. Pozwana podniosła także, że inwentaryzację budynku wykonuje się w celu stwierdzenia aktualnego stanu nieruchomości, a na tej podstawie dokonuje się zmian w księgach wieczystych, zatem konsekwencje niewłaściwie wykonanej dokumentacji mogą być bardzo poważne.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina M. R. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. i właścicielką dwóch lokali mieszkalnych w budynku, w którym udział powódki wynosi 24.00 %. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 4/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej większością głosów 51.00 %. Powódka wstrzymała się od głosu w głosowaniu nad uchwałą, o treści uchwały została powiadomiona pismem z dnia 06.11.2013 roku. Uchwała nr 4/2013 stwierdza w § 1, iż Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku wspólnoty. Zgodnie z § 3 uchwały koszt wykonania dokumentacji nie przekroczy kwoty 1845 zł brutto, a wykonanie dokumentacji sfinansowane zostanie przez Gminę M. R.. W § 6 stwierdzono, że uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Dla wykonania pomiarów pomieszczeń i w celu wyodrębnienia lokali zgodnie z prawem niezbędne okazało się sporządzenie dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Celem wykonania dokumentacji była także konieczność wypełnienia wymogów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U.2000.80.903 j.t.). W dniu 11.10.2007 roku w wyniku postępowania przetargowego Miejski Zarząd (...) w R. zawarł z (...), (...) s.c. w G. umowę nr (...) na wykonanie inwentaryzacji budowlanych dla 23 budynków usytuowanych w R.. Dokumentacja architektoniczno-budowlana nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) została sporządzona na koszt powódki i dnia 30.04.2008 roku przekazana zarządcy pozwanej M. K.. Następnie trwała między stronami korespondencja w celu wyjaśnienia i sprostowania nieścisłości w dokumentacji. Uwagi dotyczyły głównie określenia pomieszczeń przynależnych (w szczególności piwnic i strychu) do poszczególnych lokali oraz części wspólnej nieruchomości. W dniu 23.07.2013 roku zarządca nieruchomości wniósł pisemne uwagi do dokumentacji i określił powódce termin do dnia 31.08.2013 roku na dostarczenie poprawionej dokumentacji. Zarazem w dniu 23.07.2013 roku przesłano do Miejskiego Zarządu (...) w R. projekt uchwały nr 4/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z terminem oddania głosu do dnia 02.08.2013 roku.

W dniu 02.08.2013 roku została zawarta umowa nr (...) pomiędzy Miejskim Zarządciem (...) w R., a (...) D. D. w Ż., której przedmiotem było wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej w R. przy ul. (...) za wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 430,5 zł brutto. W dniu 30.08.2013 roku przekazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. poprawioną i uaktualnioną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną, do której pozwana nie wniosła uwag, ani zastrzeżeń.

Mimo tego, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Powódka wstrzymała się od głosu w głosowaniu nad uchwałą, o treści uchwały została powiadomiona pismem z dnia 06.11.2013 roku.

dowód:

- uchwała nr 4/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. k.11,
- pismo powoda o podjętej uchwale z dnia 06 listopada 2013r. k.10;
- korespondencja między stronami dot. przedstawionej dokumentacji oraz wyjaśnienia i sprostowania nieścisłości tej dokumentacji k. 13-15,

- umowa nr (...) z dnia 11 października 2007r.
- umowa (...) z dnia 02 sierpnia 2013r. k.75-76;
- zeznania świadka S. F. na rozprawie dnia 25.06.2014 roku;

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wyżej wskazanych dowodów. Przedstawionym dokumentom Sąd dał wiarę w całości, bowiem zgodność ich treści ze stanem faktycznym nie została przez strony zakwestionowana. Zeznania świadka S. F. Sąd również uznał za wiarygodne, z racji tego iż miały charakter spójny i logiczny, nadto nie zostały podważone przez inne dowody. S. F. opisał problemy oraz korespondencję stron związaną ze sporządzeniem inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie powódki zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (Dz. U. 2000 Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powódka jest właścicielką dwóch lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R., pozostałe lokale są zajmowane przez osoby fizyczne. Jest zatem legitymowana biernie do wytoczenia powództwa, uczyniła to również w 6-tygodniowym okresie od zaznajomienia się z treścią uchwały. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także uzasadnione interesy powódki.

W myśl art. 29 ust. 1 1d ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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.

Ustalenia faktyczne niniejszej sprawy wskazują, iż powódka wywiązała się z obowiązku określonego w art. 29 ust. 1 1d ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.). W dniu 11.10.2007 roku Miejski Zarząd (...) w R. zawarł z (...), (...) s.c. w G. umowę nr (...) na wykonanie inwentaryzacji budowlanych dla 23 budynków usytuowanych w R., w tym w R. przy ul. (...). Dokumentacja architektoniczno-budowlana nieruchomości została sporządzona na koszt powódki i dnia 30.04.2008 roku przekazana zarządcy pozwanej M. K.. Następnie trwała między stronami korespondencja w celu wyjaśnienia i sprostowania nieścisłości w dokumentacji. Pozwana wносиła zastrzeżenia do sporządzonej dokumentacji, w szczególności dotyczące określenia pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali oraz części wspólnej nieruchomości. Dokumentacja była na bieżąco modyfikowana i uzupełniana. Ostatecznie dnia 23.07.2013 roku zarządca nieruchomości M. K. wniosła pisemne uwagi do dokumentacji i określiła powódce termin do dnia 31.08.2013 roku na dostarczenie poprawionej dokumentacji. Celem wywiązania się z tego zobowiązania w dniu 02.08.2013 roku została zawarta umowa nr (...) pomiędzy Miejskim Zarządem (...) w R., a (...) D. D. w Ż., której przedmiotem było wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej w R. przy ul. (...) za wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 430,5 zł brutto. W dniu 30.08.2013 roku przekazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. poprawioną i uaktualnioną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną, do której pozwana nie wniosła uwag, ani zastrzeżeń.

Pozwana miała możliwość zgłoszenia uwag i żądania zmiany bądź uzupełnienia przedstawionej jej dnia 30.08.2013 roku dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Umożliwiłoby to powódce na podstawie zapisów umowy z dnia 02.08.2013 roku, nr (...) usunąć ewentualne wady dokumentacji bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Zamiast tego pozwana już w dniu 23.07.2013 roku, a zatem przed upływem terminu do wniesienia uwag do dokumentacji, przesłała do Miejskiego Zarządu (...) w R. projekt uchwały nr 4/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie kolejnej

inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z terminem oddania głosu do dnia 02.08.2013 roku. W rezultacie uchwała nr 4/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej na koszt powódki została podjęta większością głosów 51.00 %. Powódka wstrzymała się od głosu w głosowaniu nad uchwałą, o treści uchwały została powiadomiona pismem z dnia 06.11.2013 roku.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości fakt, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także uzasadnione interesy powódki. Powódka została obciążona kosztami sporządzenia nowej dokumentacji, mimo iż przedstawiła dnia 30.08.2013 roku (w określonym terminie) Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. poprawioną i uaktualnioną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną. Istniała możliwość wniesienia zastrzeżeń do sporządzonej inwentaryzacji i jej uzupełnienia bez ponoszenia dodatkowych kosztów, z której to jednak pozwana nie skorzystała, podejmując decyzję o wykonaniu nowej dokumentacji na koszt powódki.

W tym stanie rzeczy argumenty powódki zasługiwały na uwzględnienie. Sąd w punkcie 1 wyroku uchylił w całości uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w R. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku w oparciu o art. 98 kpc statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd zasądził od pozwanej, która przegrała niniejszy proces w całości, na rzecz powódki kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w postaci opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200 zł naliczona zgodnie z art. 27 pkt. 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010, Nr 90, poz.594 ze zmianami) oraz tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.