

Sygn. akt II C 939/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Katarzyna Sałaj - Alechno

Protokolant: Małgorzata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.- Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 939/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2014 roku (data prezentaty k.3), (...) W. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P. w W. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 26 czerwca 2014 roku w sprawie wykonania inwentaryzacji architektonicznej budynku wielorodzinnego w W. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Wywodząc powództwo, (...) W. podniosło, iż zaskarżona uchwała nr (...) narusza interesy powoda (jednego z właścicieli lokali), bowiem obciąża go kosztami wykonania dokumentacji architektonicznej budynku wielorodzinnego położonego w W. przy ul. (...). Wskazał, iż dokumentacja odtworzeniowa w zakresie architektoniczno – budowlanym została wykonana już w 2001 roku, a następnie przekazana Zarządowi Wspólnoty w dniu 20 grudnia 2004 roku protokołem przekazania nieruchomości wspólnej. Z części „C” protokołu wynika przy tym, iż wskazana dokumentacja została przekazana Z. G. - przedstawicielowi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w dniu 9 listopada 2001 roku. Protokół odbioru został podpisany bez uwag, co do prawidłowości dokumentacji w zakresie stanu faktycznego budynku.

W dalszej części pozwu, powód wskazał, iż pismem z dnia 14 lipca 2014 roku, administrator wspólnoty mieszkaniowej (Firma (...)) poinformował, że dokumentacja wydana Z. G. nie została przekazana następnemu zarządowi czy też administratorowi. Dlatego też jej opracowanie powinno obciążać wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 29 ust.1 d pkt 2 ustawy o własności lokali (dalej zwana „UWL”).

W ocenie powoda, za bezzasadną uznać należy zatem notę obciążeniową za wykonanie nowej dokumentacji, o której mowa w uchwale nr (...), a która obciąża wyłącznie (...) W..

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 października 2014 roku (koperta k.65), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, iż to powód ponosi odpowiedzialność za błędne wyliczenie udziałów właścicieli lokali w nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Kompleksowa i szczegółowa inwentaryzacja nieruchomości powinna zostać bowiem wykonana na etapie sprzedaży lokali, co pozwoliłoby na dokładne wyliczenie przysługujących udziałów. Dlatego też nieuzasadnionym pozostaje obciążenie kosztami sporządzenia nowej dokumentacji odtworzeniowej wszystkich mieszkańców, w sytuacji gdy to powód zaniechał obowiązkowi jej prawidłowego wykonania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

Protokołem z dnia 20 grudnia 2004 roku, Zakład Administrowania Nieruchomościami (...) z siedzibą w W. przy ulicy (...) przekazał Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...), nieruchomość wspólną położoną w W. przy ul. (...). Przedstawicielami strony przyjmującej zgodnie z protokołem był Z. G. oraz M. K., w obecności M. A. - przedstawiciela firmy (...) z siedzibą w W..

W części „A” protokołu, przedstawiono charakterystykę poszczególnych lokali m.in. powierzchnię użytkową, udziały w powierzchni wspólnej według aktów notarialnych. W części „C” protokołu, wskazano, iż dokumentacja odtworzeniowa w zakresie architektoniczno – budowlanym instalacji z października 2001 roku, została przekazana w dniu 9 listopada 2001 roku przedstawicielowi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – Z. G. .

(dowód: protokół przekazania z dnia 20.12.2004 r. k. 9)

Pismem z dnia 15 lipca 2009 roku, Wydział Zasobów Lokalowych w Dzielnicy P. (...) W. przekazał administratorowi Wspólnoty, tabelę wyliczonych udziałów przynależnych właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej przy ulicy (...). Wskazał na konieczność dokonania w formie aktu notarialnego prawidłowego ustalenia wysokości udziałów przynależnych właścicielom wyodrębnionych lokali. Koszty notarialne i sądowe z tego tytułu miały obciążyć (...) W. po przedłożeniu stosownych faktur i dokumentów.

(dowód: pismo z Urzędu (...) W. Wydział Zasobów Lokalnych w Dzielnicy P., z załącznikiem k. 47)

Pismem z dnia 15 lutego 2010 roku, Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W., wystosowała pismo do Urzędu (...) W. Wydziału Zasobów Lokalnych w Dzielnicy P. z informacją o błędnym wyliczeniu udziałów przypadających każdemu właścicielowi. Do pisma zostało dołączone zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) przedstawiające prawidłowe wyliczenie powierzchni zgodne z dokumentacją wykonaną przez Wspólnotę Mieszkaniową.

(dowód: pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) z dnia 15.02.2010 r. z załącznikami k.50-64)

W dniu 26 czerwca 2014 roku, Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wykonania inwentaryzacji architektonicznej w budynku przy ulicy (...). Dotyczyła ona sporządzenia dokumentacji odtworzeniowej lokali celem ustalenia ich prawidłowego metrażu i wyliczenia prawidłowych udziałów w nieruchomości dla poszczególnych lokali. Jej kosztami obciążono Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P. (...). W.. Ustalono, iż koszt wykonania inwentaryzacji architektonicznej wyniesie 4.059 zł brutto.

(dowód: uchwała nr (...)z dnia 26.06.2014 r. k.8)

Rekonstruując stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Ich autentyczność i rzetelność nie była kwestionowana przez żadną

ze stron postępowania, zaś Sąd nie dopatrył się żadnych przyczyn, dla których z urzędu miałby odmówić przyznania im waloru wiarygodności.

Za wiarygodne, a dodatkowo znajdujące oparcie w załączonych do akt sprawy dokumentach, Sąd Okręgowy uznał zeznania świadków M. A., P. S., M. K. . Również zeznania członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej - C. K., K. P. i E. W. potwierdziły ustalenia stanu faktycznego sprawy.

(dowód: zeznania świadków: M. A., P. S. oraz M. K. k.163, C. K., K. P., E. W. k.178-179)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 UWL, 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. W rozpoznawanej sprawie, (...) W. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P. w W. zaskarżyło uchwałę w terminie przewidzianym w ust. 1a powyższego artykułu.

Powód wystąpił z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) odwołując się do przesłanki naruszenia jego interesów jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej (art. 25 ust. 1 UWL). Analiza zarzutów sformułowanych w pozwie i kolejnych pismach procesowych nie potwierdziła powyższej okoliczności, co musiało skutkować oddaleniem powództwa.

Powód podniósł, iż zaskarżoną uchwałą niezasadnie został obciążony kosztami inwentaryzacji architektonicznej budynku przy ul. (...) w W. w związku z faktem przekazania Wspólnocie w dniu 20 grudnia 2004 roku dokumentacji, choć nie zaprzeczał że była ona niegodna ze stanem faktycznym budynku.

Zgodnie z art. 29 ust. 1d pkt 1 UWL, jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu - dotychczasowego właściciela nieruchomości. Okolicznością bezsporną pozostaje, iż powód dysponował prawem własności lokali położonych przy ul. (...) w W.. Nie można jednakże podzielić stanowiska powoda, iż prawidłowo wywiązał się z obowiązków jakie spoczywały na nim zgodnie z art. 29 ust. 1d pkt 1 UWL.

Wbrew twierdzeniom powoda, bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż doszło już do wyodrębnienia ostatniego lokalu i dlatego też koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, powinny obciążać proporcjonalnie, w częściach odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej, wszystkich właścicieli. W tym miejscu wskazać należy, iż nie jest to zasada bezwzględnie obowiązująca, a zastosowanie znajdzie jedynie wówczas, gdy uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej.

Protokolarne przejęcie przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej od dotychczasowego właściciela (powoda), rzeczony nieruchomości powinno nastąpić wraz z równoczesnym ustaleniem jej rzeczywistego stanu prawnego, przedmiotu współwłasności właścicieli lokali oraz stanu prawnego nieruchomości lokalowych. W tym celu konieczne jest posiadanie prawidłowo sporządzonej dokumentacji odtworzeniowej w zakresie architektoniczno – budowlanym wydawanego budynku.

Nie ulega wątpliwości, iż dokumentacja przekazana w dniu 20 grudnia 2004 roku, o której mowa w protokole przekazania nie była sporządzona prawidłowo. Potwierdza to przede wszystkim sam powód w piśmie z dnia 15 lipca 2009 roku, wskazując w nim jednocześnie, iż to jego będą obciążać koszty notarialne i sądowe z tytułu ustalenia prawidłowej wysokości przynależnych właścicielom lokali. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, iż w protokole przekazania z dnia 20 grudnia 2004 roku, przedstawiciele strony przejmującej nieruchomość, potwierdziły przekazanie dokumentacji odtworzeniowej Z. G. w dniu 9 listopada 2001 roku, skoro nie odpowiadała ona stanowi faktycznemu . Nie zostało wykazane, aby powierzchnia lokali w budynku przy ul. (...) w W. ulegała zmianie na skutek zmiany sposobu korzystania z lokali przez poszczególnych mieszkańców czy też zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości . Wobec niewywiązania się powoda z obowiązku sporządzenia prawidłowej dokumentacji

technicznej lokali zgodnie z art. 29 ust. 1d pkt 1 UWL, zasadnym było podjęcie uchwały nr (...) i w konsekwencji obciążenie kosztami sporządzenia nowej, prawidłowej dokumentacji – powoda. Na marginesie wskazać należy, iż aktualna dokumentacja odtworzeniowa rzeczonyj nieruchomości potwierdziła wadliwość wyliczeń dokumentacji sporządzonej na zlecenie powoda.

Biorąc pod rozwagę powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 UWL.