

*Sygn. akt IC 1219/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant: Anna Ogrodnik**

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Świdnicy

**z powództwa Gminy Z.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.**

**o uchylenie uchwały**

**I. uchyła w całości uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. z dnia 14 marca 2014r. w sprawie podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub dokonania aktualizacji dokumentacji technicznej budynku;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

*Sygn. akt I C 1219/14*

## UZASADNIENIE

Gmina Z. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. o uchylenie w całości uchwały pozwanej z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub dokonania aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, otrzymanej przez powoda w dniu 2 maja 2014 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka w uzasadnieniu wskazała, że pozwana zaskarżoną uchwałą wyznaczyła Gminie Z. termin do dnia 31 grudnia 2015 r. na podjęcie czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej (inventaryzacja architektoniczno – budowlana, sanitarna) budynku wielorodzinnego położonego w Z. przy ul. (...). Kosztami wykonania lub aktualizacji technicznej na podstawie art 29 ust. 1 d pkt 1 ustawy o własności lokalu obciążono Gminę Z.. W ocenie powódki podjęcie przedmiotowej uchwały jest bezprawne i narusza przepisy ustawy o własności lokali tj. art. 29 ust. 1 c ustawy o własności lokali. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 c tej ustawy to 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. W myśl tego przepisu jeśli brak dokumentacji technicznej budynku albo gdy jest ona nieaktualna, zarząd lub zarządca (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono umową zawartą w formie aktu notarialnego) obowiązani są podjąć czynności zmierzające do jej opracowania lub aktualizacji i rozliczenia kosztów z tym związanych. 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 opracowania ciąży na zarządcy lub zarządzie, a nie na dotychczasowym właścicielu. Tak więc podjęcie zaskarżonej uchwały jest sprzeczne z wyżej wymienionym przepisem. Ponadto z przedmiotowego przepisu

wynika również, że to na zarządcy ciąży obowiązek rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji. Powódka wskazała, że w art. 29 ust. 1d uregulowano w sposób wyczerpujący sposób rozliczenia kosztów związanych z przeprowadzeniem aktualizacji. Aktualizacja dokumentacji technicznej budynku, której koszty pokrywane mają być w sposób określony w art. 29 ust. 1d pkt 1 i 2 ustawy obejmować ma uzupełnienie danych, które powinny być w przeszłości ujęte w dokumentacji, ale ich brak na skutek czego stan zobrazowany w dokumentacji odbiega od stanu faktycznego. Tymczasem z przedmiotowej uchwały taka potrzeba nie wynika. Ponadto wskazała, że materialny obowiązek aktualizacji tej dokumentacji na mocy ust. 1 c przedmiotowego przepisu spoczywa na zarządcy lub zarządzie, a dopiero zarządca, który podjął już takie czynności, mógłby żądać zwrotu tych kosztów od podmiotu wskazanego w art. 29 ust. 1d ustawy. Roszczenie bowiem określone w art. 29 ust. 1d pkt 1 ustawy o własności lokali jest roszczeniem regresowym, które może być dochodzone dopiero po poniesieniu kosztów związanych z opracowaniem dokumentacji.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej całości kosztów postępowania zgodnie z normami przypisanymi.

W uzasadnieniu wskazała, że każdy z właścicieli odrębnych lokali przed nabyciem lokalu zapłacił z własnych środków za wykonany operat szacunkowy i pozwana w związku z tym nie zgadza się ponownie pokrywać tych kosztów.

Powódka w piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 roku wskazała, że pozwana błędnie interpretuje przepis art. 29 ust. 1c ustawy o własności lokali, gdyż stanowi on o dwóch odrębnych podmiotach, które obowiązane do podjęcia czynności zmierzających do opracowania i aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji, a są nimi zarząd wspólnoty lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. Przepis ten odnosi się wyłącznie do zarządcy, nie ma bowiem możliwości prawnej powołania zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Tym samym wobec braku w przedmiotowej sprawie zarządu ustanowionego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek wynikający z art. 29 ust. 1 c ustawy spoczywa zarządzie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka jest właścicielem lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...).

### ***Bezsporne***

W dniu 14 marca 2014 roku właściciele lokali położonych w powyższej nieruchomości podjęli uchwałę nr (...) w sprawie podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub dokonania aktualizacji dokumentacji technicznej budynku.

Zgodnie z:

§ 1 uchwały: właściciele lokali postanowili wyznaczyć Gminie Z. termin do 31 grudnia 2015 roku na podjęcie czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej (inventaryzacja architektoniczno – budowlana, sanitarna) budynku wielorodzinnego położonego w Z. przy ul. (...);

§ 2 uchwały: kosztami wykonania lub aktualizacji technicznej na podstawie art. 29 ust. 1 d pkt 1 ustawy o własności lokali obciążono powódkę.

### ***Dowód:***

kopia uchwały nr(...) – k. 8

(...) sp. z o.o.jako zarządca nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty wraz z pismem z dnia 28 kwietnia 2014 roku przedłożyła powódce oryginał uchwały nr (...) celem oddania przez nią głosu pod uchwałą.

**Dowód:**

kopia pisma z dnia 28 kwietnia 2014 roku – k. 9

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową oraz okoliczności bezspornej.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zmianami) 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.

Powódka w uzasadnieniu pozwu zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza prawo, ponieważ jest niezgodna z art. 29 ust. 1 c ustawy o własności lokali. Zarzut należało uznać za zasadny.

Zgodnie z powołanym przepisem 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. Ponadto w myśl art. 29 ust. 1 d pkt 1 i 2 powołanej ustawy, jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają: do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – dotychczasowego właściciela nieruchomości (pkt 1), po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu – wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej (pkt 2).

Z powołanych przepisów wyraźnie wynika, iż przedmiotem ich regulacji jest – po pierwsze – wskazanie podmiotu na którym ciąży obowiązek podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, a także – po drugie – ustalenie zasad rozliczenia kosztów opracowania lub aktualizacji tej dokumentacji.

Jeżeli chodzi o pierwsze zagadnienie to krąg podmiotów zobowiązanych do podjęcia wskazanych czynności został określony w sposób nie budzący wątpliwości. Jest to bowiem albo zarząd wspólnoty mieszkaniowej, albo zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Są to zatem dwa różne podmioty. Jednocześnie z art. 29 ust. 1c w sposób jednoznaczny wynika, że to właśnie te organy wspólnoty mieszkaniowej zobowiązane są do podjęcia tych czynności. W tym zakresie nie jest dopuszczalne przenoszenie przez właścicieli lokali tego obowiązku na inny podmiot, w tym na jednego z właścicieli lokali. Członkowie wspólnoty mogą decydować tylko o sposobie rozliczenia kosztów sporządzenia aktualizacji dokumentacji, które powstają jednak dopiero – co oczywiste – po wykonaniu takiej dokumentacji.

Jeżeli chodzi o zarząd wspólnoty mieszkaniowej to w myśl art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Organ taki może zostać powołany przez właścicieli lokali w drodze uchwały, dla której nie zastrzeżono formy szczególnej w postaci aktu notarialnego. Wystarczy zatem także powołanie takiego zarządu w drodze uchwały podjętej w formie pisemnej.

Drugim z organów wspólnoty mieszkaniowej, którym może podjąć wskazane czynności jest zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W przypadku powierzenia zarządu takiemu podmiotowi za każdym razem wymagana jest forma aktu notarialnego.

W niniejszej sprawie niespornym jest, że pozwana posiada zarząd wybrany spośród właścicieli lokali, a nie powołany w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zatem brak jest przeszkód do podjęcia przez ten organ czynności, o których mowa w art. 29 ust. 1c. Członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podejmując zaskarżoną uchwałę kierowali się niewątpliwie błędną wykładnią powołanego przepisu. Jak już wskazano ustawodawca przyznał organowi zarządzającemu nieruchomością wspólną kompetencje tylko do „podjęcia czynności zamierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji”. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej ustawodawca zdecydował zatem, że obowiązkiem powołanego organu jest wykonanie wyłącznie takich działań. Z powyższego wynika, że właściciele lokali nie mogą w drodze uchwały nałożyć tego obowiązku na jednego z właścicieli lokali, a więc także na dotychczasowego właściciela nieruchomości. Takie działanie jest niezgodne z art. 29 ust. 1c. W przypadku zaskarżonej uchwały sprzeczność taka zachodzi odnośnie § 1 tej uchwały, którym wyznaczono powódce termin do 31 grudnia 2015 roku na podjęcie czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej (inventaryzacja architektoniczno – budowlana, sanitarna) budynku wielorodzinnego położonego w Z. przy ul. (...). Intencją właścicieli lokali było zatem zobowiązanie powódki do podjęcia czynności, które pozostają w kompetencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Sprzeczność ta uzasadnia zatem zarzut pozwanej o niezgodności zaskarżonej uchwały z powołanymi przepisami ustawy o własności lokali.

Podobnie należy ocenić treść § 2 zaskarżonej uchwały. Postanowienia tam zawarte stanowią konsekwencję treści § 1. W tym miejscu uwidacznia się drugie z powołanych zagadnień, tj. ustalenie zasad rozliczenia kosztów opracowania lub aktualizacji tej dokumentacji. Kwestie te reguluje art. 29 ust. 1d pkt 1 i 2 ustawy o własności lokali. Jednakże kompetencja właścicieli lokali do ustalania odmiennych od ustawowych reguł pokrywania kosztów aktualizacji dokumentacji technicznej musi być odczytywana w powiązaniu z kompetencją zarządu do dokonywania czynności, o których mowa w art. 29 ust. 1c i wynikających z tego konsekwencji. Oczywistym jest, że w związku ze zleceniem sporządzania dokumentacji powstaną koszty do pokrycia których zobowiązany będzie podmiot zlecający wykonanie takiego zadania. W rozpatrywanym przypadku będzie to wspólnota mieszkaniowa, którą reprezentuje zarząd. Ustalenie w drodze uchwały właścicieli lokali odmiennych od ustawowych reguł pokrywania kosztów aktualizacji dokumentacji technicznej ma skutek prawny tylko pomiędzy właścicielami lokali wchodzących w skład wspólnoty. Stąd dla podmiotu sporządzającego taką dokumentację bez znaczenia będą postanowienia uchwały członków

wspólnoty ustalająca sposób pokrycia kosztów wykonania dokumentacji. Ponadto należy wskazać, iż z uzasadnienia odpowiedzi na pozew wyraźnie wynika jaka była intencja właścicieli lokali przy podejmowaniu rozpatrywanego postanowienia. Chodziło mianowicie o to, aby to właśnie powódka we własnym zakresie pokryła koszty sporządzenia aktualizacji dokumentacji. Zamiarem członków wspólnoty mieszkaniowej było zatem to, aby nie musi oni pokrywać wskazanych kosztów, które miały obciążyć powódkę w całości. Tymczasem nie taki jest cel regulacji zawartej w art. 29 ust. 1d ustawy o własności lokali. Celem tym jest bowiem ustalenie zasad rozliczenia kosztów sporządzenia dokumentacji technicznej, które to koszty w pierwszej kolejności musi pokryć wspólnota mieszkaniowa jako podmiot zlecający takie zadanie. Jeżeli w ostateczności koszty te zobowiązany będzie pokryć dotychczasowy właściciel lokali, to wspólnocie mieszkaniowej służy w tym zakresie roszczenie regresowe o zwrot wydatków poniesionych na ten cel. Właściciele lokali nie mogą zatem w żadnym przypadku postanowić, że wspólnota mieszkaniowa nie będzie zobowiązana do pokrycia kosztów sporządzenia aktualizacji dokumentacji technicznej, gdyż zawsze to ten podmiot będzie zlecał wykonanie takiego zadania.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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 zasądzając na rzecz powódki od pozwanej jako strony przegrywającej kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 200 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.