

**Sygn. akt: I C 134/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Wojtuń
Protokolant:	sekretarka Patrycja Gawryś

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Biskupcu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w B.**

**przeciwko P (...) Sp.z o.o. w W.**

### **o wydanie**

1. Nakazuje pozwanej P (...) Sp.z o.o. w W. by wydał powódce Wspólnocie Mieszkaniowej Aleja (...), (...)-(...) B. dokumentacji budynku mieszkalnego położonego w B. Aleja (...), a obejmującej :

a). dokumentację budowy, na którą składa się pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne, książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu także dziennik montażu;

b). dokumentację powykonawczą, na która składa się , dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami podwykonawczymi.

2. Umarza postępowanie co do roszczenia opisanego w pkt. 1 c;

3. Zasądza od pozwanej P (...) Sp.z o.o. w W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w B., (...)-(...) B. kwotę 4350 zł ( cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt ) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3600 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Aleja (...), (...)-(...) B. wniosła przeciwko pozwanej P (...) Sp. z o. o. o wydanie powódce dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego położonego w B. przy Alei (...) obejmującej:

a) dokumentację budowy, na którą składa się pozwolenie na budowę wraz załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby rysunki i opisy służące realizacji

obiekty, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektu metodą montażu, także dziennik montażu;

b) dokumentację powykonawczą, na którą składa się dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami podwykonawczymi;

c) książkę obiektu budowlanego.

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Roszczenie uzasadniła tym, że:

Pozwana była właścicielem zaadoptowanego przez siebie dawnego budynku koszarowego. W pracach projektowych oraz budowlanych inwestorem była pozwana. Po przystosowaniu budynku dla celów mieszkalnych pozwana wyodrębniła poszczególne lokale oraz sprzedała aktualnym właścicielom. Co do części mieszkań pozwana jest w dalszym ciągu właścicielem.

Właściele lokali mieszkalnych tworzą wraz z częściami wspólnymi nieruchomości Wspólnotę Mieszkaniową.

Według powódki zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt b ustawy o własności lokali wynika, że dotychczasowy właściciel nieruchomości ma obowiązek przekazania wspólnocie tj. powódce dokumentacji technicznej, a zarządca lub właściciel obowiązek jej przyjęcia.

Z kolei z art. 3 pkt 13 prawa budowlanego wynika, że przez dokumentację budowy należy rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu.

Zgodnie z pkt 14 tego artykułu przez dokumentację powykonawczą należy rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.

Obowiązek wydania dokumentacji wynika z art. 60 prawa budowlanego. Inwestor czyli pozwana miała obowiązek przekazania powódce lub zarządcy obiektu dokumentację powykonawczą, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z obiektem.

Zarządca powódki Zakład (...) wzywał pozwanego do wydania dokumentacji pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r. i 2 lipca 2014 r.

Pozwana nie wydała dokumentacji i nie udzieliła odpowiedzi na pisma strony przeciwnej.

Podczas rozprawy w dniu 21 lutego 2017 r. powódka cofnęła powództwo w części roszczenie, a mianowicie co do punktu 1 c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Podniosła ponadto zarzut niewłaściwego określenia przez powódkę wartości przedmiotu sporu. Swoje stanowisko wyjaśniła tym, że: pozwana chciała przekazać posiadaną dokumentację budynku Wspólnoty Mieszkaniowej jednakże miała tego dokonać dopiero na wyraźny wniosek Zarządu Wspólnoty. Niestety takiego wniosku od Wspólnoty nigdy nie otrzymała. Pozwana nie otrzymała pism od powódki wzywających do nadesłania dokumentacji. Pozwana jest gotowa do przekazania dokumentacji budynku, jednakże powództwo w tej sprawie uważa za przedwczesne, skoro pozwana nie знаła osób, które są uprawnione do odbioru dokumentów w imieniu Wspólnoty. Z treści pozwu nie wynika w sposób konkretny jakich dokumentów żąda powódka od pozwanej. Bez wyraźnego wskazania dokumentów jakie żąda powódka od pozwanej, pozwana nie może stwierdzić czy jest w stanie zaspokoić roszczenia powódki ( k. 33 – 34 ).

Zdaniem pozwanej wartość przedmiotu sporu jest wygórowana w stosunku nawet do kosztów sporządzenia niniejszej dokumentacji.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

Pozwana była inwestorem budynku położonego w B. przy Alei (...) ( bezsporne ). Inwestycja polegała na tym, że z dawnego budynku koszarowego wyodrębniono lokale mieszkalne i lokale te sprzedano osobom fizycznym. Pozwana Spółka ustanawiała odrębną własność lokali i sprzedawała je jako dotychczasowy właściciel nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali ( KW (...) ).

Wspólnota Mieszkaniowa Aleja (...) w B. pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. zwracała się do Zarządcy nieruchomości – Zakładu (...) Sp. z o. o. w B. o usunięcie uchybień polegających na braku dostępu do kominów, systemów wentylacyjnych i anten TV, gdyż wyjścia na dach znajdują się w sprzedanych lokalach mieszkalnych. Wspólnota zgłaszała również, że na jednym z kominów właściciel lokalu nr (...) zamontował klimatyzator, co wykluczyło możliwość przejścia po tzw. półce dachowej ( k. 20 ).

Prezes Zarządu (...) Lokalowych w B. będący zarządcą nieruchomości położonej w B. Aleja (...) pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r. zwracał się do pozwanej z prośbą o przesłanie „kompletnej dokumentacji technicznej dotyczącej w/ w budynku” ( k. 19 ).

Kolejnym pismem z dnia 2 lipca 2014 r. Prezes Zarządu (...) Lokalowych w B. zwrócił się do pozwanej powołując się na art. 60 i 63 ustawy prawo budowlane oraz art. 29 ust. 1 b ustawy o własności lokali o przekazanie dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, a także innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, a w razie potrzeby instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. Podniósł, że temu obowiązkowi pozwanej odpowiada obowiązek powódki przechowywania dokumentacji technicznej przez zarządcę w imieniu Wspólnoty ( k. 18 ).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie w zasadzie jest bezsporny. Ustalony został na podstawie dokumentów przedstawionych przez powódkę, których wartość dowodowa nie była kwestionowana. Pozwana Spółka podnosiła, że nie doręczono jej pism z dnia 14 kwietnia 2014 r. oraz 2 lipca 2014 r. wzywających do wydania spornej dokumentacji.

Roszczenie powódki jest zasadne. Powódka wskazała na przepisy ustawy prawo budowlane oraz ustawy o własności lokali, z których wynika obowiązek dostarczenia dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. Zgodnie z art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane „Inwestor oddając do użytku 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”. Art. 63 wspomnianej wyżej ustawy stanowi, że „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60 oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania”. Zatem obowiązek wydania dokumentacji przez inwestora ma swego rodzaju odpowiednik co do jej przechowywania przez zarządcę lub właściciela.

W art. 3 pkt 13 i 14 ustawy prawo budowlane wymienia co należy rozumieć jako dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Zgodnie z tymi przepisami ( pkt 13 ) „, przez dokumentację budowy należy rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu”.

Przez dokumentację wykonawczą ( pkt 14 ) należy rozumieć „, dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi”.

Art. 29 ust. 1 b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy, jest zobowiązany sporządzić przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej...”

Przytoczone regulacje wskazują na określone obowiązki takich podmiotów jak inwestor i zarządca. Regulacja ta nie pozostawia wątpliwości, że pozwana powinna przekazać Wspólnocie dokumentację techniczną. Jest to o tyle istotne, że od tej czynności ( przekazania dokumentacji ) pośrednio zależy bezpieczeństwo osób mieszkających w budynku. Dokumentacja techniczna wskazuje bowiem na konieczność przeglądów okresowych różnego rodzaju instalacji. Prawidłowe przekazanie dokumentacji jest istotne i z tego też względu ustawodawca w miarę szczegółowo opisał tryb postępowania z tą dokumentacją.

Należy odnotować, że pozwana nie kwestionuje samego obowiązku przekazania dokumentacji oraz podmiotu, któremu przekazanie ma nastąpić. Powołuje się natomiast na to, że oczekiwała wezwania do dokonania tej czynności ze strony powodowej.

Stanowisko pozwanej nie zasługuje na akceptację. Ustawa mówi bowiem, że inwestor „przekazuje”, przez co należy rozumieć obowiązek wynikający wprost z ustawy, a więc nawet niezależny od wezwania zarządcy. Takie przekazanie możliwe było w każdym czasie, również po wszczęciu postępowanie w niniejszej sprawie. Podnoszenie argumentu przez pozwaną, że nie wiedziała jaką dokumentację i komu należy przekazać nie zasługuje na uwzględnienie gdyż zwrot „przekazuje” obliguje pozwaną do podjęcia inicjatywy zmierzającej do otrzymania spornej dokumentacji przez powódkę. Jest to o tyle istotne, że ustawodawca nakazuje wprost kolejnemu podmiotowi sporządzenie protokołu przejęcia dokumentacji i jej przechowywanie. Wspólnota nie może zaniechać w wykonania tego obowiązku.

Sąd przyjął, że wartość przedmiotu odpowiada kwocie wskazanej w pozwie. Pozwany wprawdzie poddał w wątpliwość wysokość tej kwoty jednak nie udowodnił swojego stanowiska. W zasadzie nie wskazał nawet argumentów na poparcie swojego stanowiska.

W części postępowanie umorzono gdyż strona powodowa cofnęła częściowo pozew. Orzeczenie w tym zakresie wydano na podstawie art. 203 § 1 kpc w zw. z art. 355 § 1 kpc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 6 pkt 6 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, tymczasem Sąd powinien zastosować § 6 pkt 5 tego rozporządzenia.

Zatem w tym zakresie rozstrzygnięcie wymaga korekty.