

## **Sygn. I C 211/16**

Powódka **Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G.** wniosła o nakazanie pozwanej udostępnienie swojego lokalu położonego w G. na ul. (...) w celu wykonania koniecznych prac remontowo - modernizacyjnych obciążających spółdzielnię, obejmujących wymianę instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym, oraz demontaż gazowych podgrzewaczy wody w lokalach usytuowanych w tym budynku.

Pozwana **E. B.** będąca osobą uprawnioną do korzystania z lokalu nr (...) we wskazanym wyżej budynku wniosła o oddalenie powództwa (k. 32- 33)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. na ul. (...)

Budynek wchodzi w skład zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Pozwana nie jest członkiem spółdzielni.

### **okoliczności bezsporne**

Pod koniec 2014r. powódka podjęła decyzję o podłączeniu budynku w jakim znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwaną do nowego węzła ciepłego. Wpływ na decyzje o realizacji tej inwestycji miały także wyniki okresowej kontroli stanu technicznego budynku i w ramach których stwierdzony został pogarszający się stan przewodów spalinowych, oraz wydane w tym zakresie zalecenia.

Przeprowadzenie podłączenia budynku do nowej sieci ciepłowniczej związane jest z koniecznością wykonania robót obejmujących wymianę wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w budynku, oraz likwidację istniejących gazowych podgrzewaczy wody w lokalach.

Wykonanie prac zostało poprzedzone zatwierdzeniem projektu wykonania robót i udzieleniem powódce pozwolenia na budowę. Powódka uzyskała także wydawane odrębnie zezwolenie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. na realizację zamierzonych robót, z uwagi na lokalizację budynku w strefie ochrony konserwatorskiej (S. w G.).

**decyzja nr (...) Starosty (...) z dnia 22 grudnia 2014r. - k. 57- 58**

**decyzja nr (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. z dnia 18 grudnia 2014r. - k. 59**

**projekt budowlany z maja 2014r. autorstwa E. W. - k. 60- 68**

**informacja o wynikach kontroli przewodów kominowych z 27 stycznia 2015r. - k. 11**

**pismo powódki z dnia 7 grudnia 2015r. - k. 15**

Powódka przystąpiła do wykonywania robót w 2015r. zlecając ich realizację profesjonalnemu przedsiębiorstwu.

Wykonanie robót wymaga wstępu do poszczególnych lokali, na wysokości których przebiega modernizowania instalacja wody użytkowej i cyrkulacji m.in. w celu demontażu gazowych przepływowych podgrzewaczy wody. Prace wykonane zostały dotychczas w obrębie piwnic i parteru, oraz pierwszego piętra. W dalszej kolejności ich wykonanie przewidywane było na drugim piętrze, na którym znajduje się lokal pozwanej.

Wielokrotne próby skontaktowania się z pozwaną w sprawie udostępnienia lokalu w celu realizacji zamierzonych robót podejmowane przez powódkę i pracowników wykonujących prace okazały się bezskuteczne. Pozwana nie stawiała się także na zaplanowane na dzień 14 grudnia 2015r. spotkanie z przedstawicielami zarządu spółdzielni, do udziału w

którym została zaproszona, w celu omówienia okoliczności związanych z realizowaną inwestycją i podejmowanymi wobec pozwanej działaniami spółdzielni.

W piśmie z dnia 14 grudnia 2015r. skierowanym do powódki odmówiła wpuszczenia do swego lokalu osób wykonujących prace informując o przyczynach swego negatywnego stanowiska wobec kierowanych do niej wezwań. Wskazała w nim m.in., że jako posiadacz prawa do lokalu samodzielnie i na zasadzie wyłączności decyduje o potrzebie i zakresie przeprowadzanych w nim remontów i modernizacji z uwzględnieniem prawa budowlanego i zasad bezpieczeństwa.

Podniosła, że powódka jest wyłącznie administratorem obiektu wobec czego powinna uzyskiwać zgodę pozwanej na przeprowadzenie wszelkich prac w obrębie jej lokalu. Pozwana zagroziła, że w przypadku nie uzyskania przez spółdzielnię takiej zgody osoby odpowiedzialne za naruszenie prawa poniosą odpowiedzialność za niegospodarność środkami publicznymi jak też zostaną pociągnięte do odpowiedzialności karnej.

Prace związane z wymianą odcinka instalacji wodnej zlokalizowanej w obrębie należącego do pozwanej pomieszczenia piwnicznego wykonane zostały ostatecznie bez uzyskania jej zgody, po dokonaniu przymusowego otwarcia tego pomieszczenia, pod nieobecność pozwanej. Natomiast z uwagi na nie udostępnienia przez pozwaną pomieszczenia mieszkalnego dalsze wykonywanie zaplanowanych przez powódkę robót zostało wstrzymane. Stało się to również przyczyną nie zrealizowania tych prac na trzecim i czwartym piętrze budynku w lokalach położonych nad lokalem pozwanej.

Ich kontynuacja przewidywana jest po zakończeniu obecnie wszczętego procesu.

#### ***okoliczności częściowo bezsporne***

***pismo powódki z dnia 7 grudnia 2015r. - k. 15***

***pismo powódki z dnia 9 grudnia 2015r. - k. 14***

***pismo powódki z dnia 7 stycznia 2016r. - k. 17***

***pismo pozwanej z dnia 14 grudnia 2015r. - k. 16***

***zeznania R. K. - k. 53***

***zeznania K. C. - k. 53- 54***

***przesłuchanie pozwanej - k. 78- 79***

Sąd zważył co następuje:

Podstawę żądania powódki stanowi **art. 6<sup>1</sup> ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych**. Z jednoznacznego brzmienia przepisu wynika, że jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Wbrew stanowisku pozwanej korelatem powyższego uprawnienia powódki jest obowiązek użytkownika lokalu dokonania jego udostępnienia w razie ziszczenia się przesłanek ujętych w przywołanej regulacji. Omawiany przepis nie zawiera żadnych szczegółowych wskazań dotyczących warunków realizacji przewidzianego uprawnienia spółdzielni a w szczególności nie zawiera wyraźnych ograniczeń w zgłoszeniu i dochodzeniu tego żądania na drodze sądowej. Jego dopełnieniem jest przepis statutu, w którym zastrzeżono, iż w razie gdy lokal lub budynek wymaga przeprowadzenia remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji - spółdzielnia może żądać od osób korzystających z lokalu oraz budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót. Zapis ten będący w istocie

powtórzeniem unormowania wynikającego z art. 6<sup>1</sup> ust. 4 wyżej wskazanej ustawy ma charakter ogólny ale jego sens jest taki, że w przypadku konieczności przeprowadzenia określonych robót w lokalu lub budynku, które nie obciążają użytkownika lokalu jest on zobowiązany - gdy wykonanie robót (w lokalu lub budynku) tego wymaga - do udostępnienia swojego lokalu w niezbędnym zakresie w celu wykonania tych prac. Pozwana nie jest co prawda członkiem spółdzielni ale jako osoba korzystająca z lokalu spółdzielczego jest jak należy przyjęte zobowiązana w myśl wskazanego przepisu statutowego do respektowania jego postanowień.

O potrzebie przeprowadzenia robót remontowych, modernizacyjnych lub związanych z dokonaniem przebudowy, które nie obciążają użytkownika lokalu (osoby korzystającej z lokalu) a w szczególności robót dotyczących samego budynku - decyduje w sposób autonomiczny Spółdzielnia jako zarządca i właściciel obiektu zobowiązany do jego utrzymania we właściwym stanie i odpowiadający za jego należyty stan techniczny, eksploatacyjny itd. Bezdiskusyjne zamierzone przez spółdzielnię prace związane z przebudową znajdującej się w budynku instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, w tym demontażu istniejących gazowych podgrzewaczy wody zaliczają się do prac modernizacyjno-remontowych obciążających Spółdzielnię. Decyzje o ich przeprowadzeniu powódka podjęła m.in. w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego tych urządzeń i instalacji, oraz zaleceń specjalisty z dziedziny kominiarstwa. Pozwana nie jest uprawniona do kwestionowania celowości wykonania powyższych robót pomijając to, iż w niniejszym procesie nie przedstawiła ona żadnych rzeczowych, zasługujących na uwzględnienie argumentów, które niweczyłyby zasadność decyzji o realizacji zamierzonych robót. Podstawę formalną ich wykonywania stanowi wydane na rzecz powódki pozwolenie na budowę.

Oznacza to, że dopełnione zostały wszelkie wymogi formalno-prawne warunkujące legalność przeprowadzenia zamierzonej inwestycji. W myśl obowiązujących przepisów uzyskane przez powódkę pozwolenie na budowę zachowuje swą aktualność przez okres trzech lat a więc co najmniej do 2017r. powódka zachowuje uprawnienie do realizacji prac objętych treścią pozwolenia bez konieczności ubiegania się o wydanie nowej decyzji. Jedyne zastrzeżenie należy sformułować w tym względzie w odniesieniu do decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. z 18 grudnia 2014r., która stanowiła przesłankę udzielenia pozwolenia na budowę, a której termin obowiązywania upłynął z końcem 2015r. Jak wynika to z analizy unormowań **ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, na podstawie której wydawana była wspomniana decyzja stanowi ona niezależną i równie doniosłą jak pozwolenie na budowę podstawę prowadzenia robót budowlanych w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską. Do takich zaś zalicza się budynek w jakim zlokalizowany jest lokal pozwanej.

Nadmienić jednocześnie należy, że powódka była gotowa do przeprowadzenia zamierzonych robót w okresie 2015r. Konieczność wstrzymania prac i związane z tym opóźnienie stanowiło wynik zaniechania pozwanej. Odmawiając bezzasadnie udostępnienia swojego lokalu pozwana uniemożliwiła nie tylko wykonanie niezbędnych robót w obrębie tego lokalu ale również w obrębie lokali położonych na wyższych kondygnacjach, co potwierdzają zeznania wykonawców robót zleconych przez Spółdzielnię.

Zastrzec trzeba również, że wydawane w niniejszej sprawie rozstrzygnięcie dotyczy i odnosi się przede wszystkim do sfery relacji cywilnoprawnej jaka zachodzi między spółdzielnią mieszkaniową a osobą korzystającą z lokalu należącego do zasobów mieszkaniowych spółdzielni na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Występujące w rozpoznawanej sprawie wyżej omówione, dość złożone zagadnienia administracyjnoprawne nie determinują wydania orzeczenia określającego powinności pozwanej wobec spółdzielni ani też nie są bezpośrednim przedmiotem tego rozstrzygnięcia, pozostając tym samym niejako na uboczu. Niewątpliwie powódka jako inwestor powinna zadbać o zagwarantowanie poprawnego przebiegu procesu budowlanego, w szczególności z punktu widzenia spełnienia wymogów nałożonych przez Prawo budowlane. Ich niedopełnienie może uzasadniać zastosowanie określonych sankcji przewidzianych przez przepisy tej ustawy. Por. też w tym względzie art. 43 przywołanej ustawy o ochronie zabytków. Jednakże ocena czy wymagania te zostały spełnione nie warunkuje wprost i nie stanowi przeszkody do wydania nakazu udostępnienia lokalu w trybie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Aby zagadnienia związane z administracyjnoprawną stroną realizacji zamierzonej inwestycji mogły być w niniejszym procesie przedmiotem skutecznych zarzutów osoby korzystającej z lokalu musiały by być one ujęte jako jedna z

podstaw (przesłanek) wystąpienia z żądaniem opartym na art. 6<sup>1</sup> ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, abstrahując od tego czy użytkownik lokalu posiada co do zasady status uczestnika w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania niezbędnych pozwoleń związanych z prowadzoną przez powódkę inwestycją budowlaną. Niemniej jednak mając na uwadze doniosłość decyzji wydawanej w trybie **art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** sąd uwzględniając żądanie pozwu i zobowiązując pozwaną do udostępnienia lokalu uznał jednocześnie za celowe nałożenie na powódkę powinności uzyskania aktualnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwalającej na wykonanie robót. Powyższe wypływa z konieczności respektowania przez sąd przy wydawaniu swoich rozstrzygnięć wskazań wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wśród których należy uwzględnić nie tylko te będące bezpośrednią podstawą wydania orzeczenia ale również inne powiązane z nimi, dotykające materii stanowiącej przedmiot procesu.

Dlatego też orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu oparte jest na art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. (ustawa z dnia 17 listopada 2014r. – Kodeks postępowania cywilnego). Pozwana jako strona przegrywająca proces zobowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu.

Zasądzone koszty obejmują uiszczoną opłatę od pozwu (373 zł. - k. 25), oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda określone na podstawie § 5 pkt. 7 Rozporządzenia **Ministra Sprawiedliwości** z dnia 22 października 2015 r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych**. Ponieważ w przepisach wskazanego wyżej rozporządzenia brak jest bezpośredniego określenia stawek wynagrodzenia radcy prawnego należnych za prowadzenie sprawy jaka stanowiła przedmiot rozpoznania w niniejszym postępowaniu sąd zastosował tu regulację odnoszącą się do spraw o najbardziej zbliżonym charakterze przedmiotowym, do jakich należy zaliczyć postępowania dotyczące korzystania z rzeczy i zarządu rzeczą wspólną.

Z.

- (...)

- (...)