

Sygnatura akt III C 1041/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 5 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) front w S.

przeciwko A. S.

- o wydanie rzeczy ruchomej (art. 222 § 1 kc)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) front w S. na rzecz pozwanego A. S. kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1041/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 kwietnia 2017r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 22 września 2016r. powód Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) front w S. wniosła o nakazanie pozwanemu A. S. wydanie powodowi dokumentacji powykonawczej – projektu nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części poddasza na pięć lokali mieszkalnych przy ul. (...) front w S. wraz z naniesionymi zmianami w zakresie przekroju belek stropowych oraz innymi zmianami wprowadzonymi w toku inwestycji w terminie miesiąca od uprawomocnienia się wyroku oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony w dniu 12 listopada 2012r. zawarły przedwstępną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której pozwany miał dokonać adaptacji części wspólnych nieruchomości na pięć lokali mieszkalnych, a po ustanowieniu odrębnej własności nabyć prawo własności tych lokali za ustaloną kwotę. Zgodnie z § 8 ust. 1a tej umowy jednym z obowiązków pozwanego było przekazanie powodowi po zakończeniu prac dokumentacji powykonawczej. Prace zostały zakończone w dniu 24 kwietnia 2014r. Pod koniec kwietnia 2014r. ujawniono w trakcie usuwania usterek, że konstrukcja dachu została wykonana niezgodnie z projektem budowlanym tj. nie zachowano minimalnej grubości belek stropowych. Przekazana przez pozwanego dokumentacja projektowa nie zawierała wzmianek o zmianach w projekcie, wobec czego powód zwrócił się do pozwanego o przekazanie dokumentacji powykonawczej obejmującej naniesione zmiany. Pozwany najpierw zaprzeczył, aby wprowadzone zostały jakiegokolwiek odstępstwa od pierwotnego projektu budowlanego. Informację o wprowadzeniu zmian do projektu na zlecenie pozwanego potwierdził projektant A. B., lecz odmówił wydania dokumentacji. Powód ponownie wystąpił do pozwanego o przekazanie kompletnej dokumentacji powykonawczej, co umożliwiłoby weryfikację wykonanych prac. Pozwany przekazał dokumentację ze zmianami w projekcie, ale tylko w zakresie zmian podłogi w adaptowanych lokalach i zmiany wymiaru jednego okna, bez pozostałych wprowadzonych

zmian. W dniu 1 marca 2016r. powód wezwał pozwanego pisemnie do zwrotu dokumentów. Problem wydania dokumentów został też poruszony na zebraniu Wspólnoty w dniu 2 marca 2016r, na którym pozwany był obecny i zobowiązał się do zwrotu dokumentacji w terminie tygodniowym, lecz zobowiązania nie wykonał. Ostatnie z wezwań pozwanego do przekazania dokumentacji dokonane pismem z dnia 4 lipca 2016r. okazało się nieskuteczne.

Powód podkreślił, iż obowiązek pozwanego wydania dokumentacji zawarty w umowie stron jest powtórzeniem regulacji zawartej w art. 60 prawa budowlanego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 14 prawa budowlanego dokumentacja powykonawcza obejmuje dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi. Dokumentacja budowy, stosownie do art. 3 pkt 13 prawa budowlanego, składa się z pozwolenia na budowę z załączonym projektem budowlanym, dziennika budowy, protokołów odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby rysunków i opisów służących realizacji obiektu, operatów geodezyjnych i książki obmiarów. Przekazanie dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej ma na celu wykonanie ustawowego obowiązku przechowywania przez właściciela lub zarządcy przez okres istnienia obiektu budowlanego tej dokumentacji. Ponadto dokumentacja ta jest potwierdzeniem wykonania inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem. Dokumentacja umożliwi ocenę, czy adaptujący tj. pozwany wywiązał się ze swoich obowiązków zwłaszcza w zakresie wykonania prac zgodnie z projektem i przy użyciu właściwych materiałów.

Wobec powyższych okoliczności powód wskazał, że zgłasza roszczenie windykacyjne.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, iż w celu uzyskania pozytywnego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie powód winien wykazać fakt istnienia dokumentacji powykonawczej objętej żądaniem pozwu oraz brak jej wydania przez pozwanego, natomiast z zaoferowanych dowodów wynika wniosek przeciwny. Powód nie kwestionuje, że otrzymał od pozwanego dokumentację powykonawczą w dniu 21 marca 2014r. Do tej dokumentacji dołączono również kopię dziennika budowy oraz oświadczenie kierownika budowy, z których wynika, że inwestycja przeprowadzona została w sposób prawidłowy, a prace zakończone z pozytywnym rezultatem. Ponadto decyzją powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 marca 2014r. udzielono zgody na użytkowanie nadbudowy poddasza budynku mieszkalnego. Pozwany zaprzeczył, aby na zebraniu Wspólnoty w dniu 2 marca 2016r. przyznał fakt posiadania dokumentacji objętej pozwem. Wskazał, iż na zebraniu tym zostało przez niego podane, że zmiany konstrukcji zostały przeliczone przez konstruktora i dokumentacja na pewno była dostarczona do administratora, i taki zapis znajduje się w protokole. Później jednak odpisał, że nie może odnaleźć swojej kopii projektu.

Na rozprawie strona powodowa wskazała, że podstawą faktyczną żądania jest obowiązek pozwanego wynikający z umowy co do wydania dokumentacji powykonawczej, a nadto okoliczność, że pozwany na zebraniu wspólnoty twierdził, że dokumentację tę posiada, lecz ją nie wydał. Gdyby zaś pozwany faktycznie nie posiadał tej dokumentacji to w świetle umowy winien ją sporządzić i wydać powódce.

Strona pozwana zaprzeczyła, aby pozwany oświadczył, że jest w posiadaniu dokumentacji, której nie przekazał powodowi. Oświadczenie, na które powołuje się strona powodowa złożone przez pozwanego na zebraniu Wspólnoty dotyczyło kopii dokumentów, które pozwany archiwizował dla własnych potrzeb. Nadto w materiale zaoferowanym przez powoda znajduje się potwierdzenie przekazania powodowi dokumentacji powykonawczej.

Strona powodowa przyznała, że dokumentacja została wydana Wspólnocie, lecz jest niepełna, gdyż nie zawiera wszystkich zmian obejmujących odstępstwa od projektu.

Strona pozwana podkreśliła, że skoro przedmiotem żądania jest wydanie dokumentacji powód winien wykazać jej istnienie.

Powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 listopada 2012r. została zawarta umowa przedwstępna o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży między powodem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) front w S. a pozwanym A. S.. Na podstawie tej umowy pozwany zobowiązał się wykonać adaptację części wspólnych nieruchomości w postaci pomieszczenia strychowego na pięć lokali mieszkalnych, a powód zobowiązał się ustanowić odrębną własność tych lokali i zbyć je na rzecz powoda po ustalonej cenie. Do obowiązków pozwanego w ramach adaptacji powierzchni strychowej należało między innymi wykonanie projektu technicznego adaptacji, wystąpienie z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanie akceptacji projektu przez administratora Wspólnoty, a po wykonaniu prac zgłoszenie gotowości ich oddania wraz z kompletem dokumentów, w tym dokumentacją powykonawczą, kopią dziennika budowy, oświadczeniem kierownika budowy o zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i przepisami, protokołem odbioru przewodów kominowych, protokołem badania rezystancji izolacji przewodów i sprawdzenia ochrony przeciwpożarowej, protokołem próby szczelności instalacji gazowej, kopią powiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania.

Dowód: umowa k. 15-24

Został wykonany projekt budowlany nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania części poddasza nieużytkowego na 5 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Pozwany przystąpił do prowadzenia prac. W trakcie budowy prowadzony był dziennik budowy. Kierownikiem budowy był N. W. oraz J. M..

W dniu 14 marca 2014r. kierownik budowy J. M. skierował do powoda oświadczenie, że inwestycja została zakończona, a roboty zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami mi wiedzą budowlaną.

Dowód: projekt budowlany k. 25-29; dziennik budowy 30-42, 43-49; oświadczenie k. 50

Pismem z dnia 20 marca 2014r. pozwany zgłosił powodowi gotowość odbioru wykonanych prac załączając do zgłoszenia następujące załączniki: dokumentację powykonawczą, kopię dziennika budowy, oświadczenie kierownika budowy, protokół odbioru przewodów kominowych, protokoły z badania rezystancji izolacji przewodów i ze sprawdzenia ochrony przeciwpożarowej, protokoły z prób szczelności instalacji gazowej, decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, komplet podpisanych przez kierownika budowy certyfikatów na materiały wbudowane na obiekcie.

Decyzją z dnia 18 marca 2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. udzielił pozwolenia na użytkowanie nadbudowy poddasza budynku mieszkalnego (5 lokali mieszkalnych(przy ul. (...) w S.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że kontrola przeprowadzona w dniu 14 marca 2014r. wykazała, że inwestycja została wybudowana z nieistotnymi odstępstwami od zatwierdzonego projektu. Do wniosku o pozwolenie na użytkowanie inwestor dołączył dokumenty wynikające z art. 57 ustawy Prawo budowlane.

Dowód: pismo z dnia 20 marca 2014r. k. 51; decyzja k. 52-53; protokół k. 54-55

W dniu 23 października 2014r. w ramach dokonania przeglądu technicznego pokrycia i elementów nowo wbudowanych stwierdzono nieprawidłowości, w tym niezastosowanie się do norm. Pozwanemu zostały zgłoszone usterki i został wezwany do ich usunięcia.

Dowód: notatka k. 56, pismo z dnia 3 grudnia 2015r. k. 62, wydruki zdjęć k. 59-60; wydruk wiadomości mailowej k. 63

Pismem z dnia 14 stycznia 2016r. zarządca powodowej Wspólnoty poinformował pozwanego, że podczas prac związanych z usuwaniem nieuszczelności na dachu budynku wspólnoty stwierdzono, że wymiar krokwi jest inny od zaprojektowanego i w związku z tym zwrócił się do pozwanego o przesłanie dokumentów, które

potwierdzałyby wprowadzenie tych zmian do projektu. Kolejne wezwania do pozwanego o przedłożenie dokumentów potwierdzających wszystkie wprowadzone zmiany do projektu zostały skierowane do pozwanego pismami z dnia 1 marca 2016r., 4 lipca 2016r.

W dniu 2 marca 2016r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym był obecny pozwany. W trakcie zebrania podniesiono ujawnioną okoliczność zmiany przekroju belek stropowych w stosunku do wskazanych w projekcie budowlanym. Wskazując, że jeśli zmiana nie była przeliczona przez konstruktora, wspólnota będzie musiała wykonać ekspertyzę, projekt techniczny i usunąć ewentualne nieprawidłowości. Pozwany stwierdził, że zmiany konstrukcji zostały przeliczone przez konserwatora, a dokumentacja na pewno była dostarczona do administratora. M. B., zarządca Wspólnoty, stwierdziła, że takiej dokumentacji A. S. nie dostarczył. Zarząd zwrócił się do pozwanego z prośbą aby udostępnił dokumentację zawierającą zmiany w konstrukcji, a Wspólnota wykona jej kopię. W przeciwnym razie Wspólnota będzie musiała ponieść koszty wykonania ekspertyzy technicznej dotyczącej prawidłowości zastosowanych rozwiązań. A. S. powiedział, że poszuka tej dokumentacji i udostępni ją w ciągu tygodnia.

W wiadomości mailowej z dnia 23 marca 2016r. skierowanej do zarządcy wspólnoty pozwany podał, że szukał kopii projektu, ale jej nie odnalazł w swoim archiwum. Nadto zapewnił, że wszystkie dokumenty zostały Wspólnocie przekazane, na ich podstawie prace zostały wykonane w tym odbył się odbiór konstrukcji dachu. Zmiany, jakie wystąpiły miały charakter nieistotny i tak zostały zakwalifikowane przez nadzór budowlany.

Dowód: pismo z dnia 14 stycznia 2016r. k. 64, pismo z dnia 1 marca 2016r. k. 65-69, pismo z dnia 4 lipca 2016r. k. 74-75, protokół zebrania Wspólnoty k. 70-72, wydruk wiadomości mailowej k. 73

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zakres rozpoznania sprawy wyznacza treść żądania oraz przytoczona na jego uzasadnienie podstawa faktyczna. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Przepis ten wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w pozwie lub w dalszym piśmie procesowym. Uzasadnienie pozwu pełni rolę służebną wobec roszczeń zawartych w jego petitum. Jego celem jest zakreślenie podstawy faktycznej żądania. Uzasadnienie pozwu z jednej strony stanowi zatem informację o okolicznościach faktycznych stanowiących podstawę żądania, z drugiej wyznacza zakres tego żądania. Trzeba jednak zaznaczyć, że uzasadnienie pozwu w części w jakiej wykracza poza treść zgłoszonego żądania nie kreuje przedmiotu postępowania, albowiem o jego zakresie ostatecznie decyduje treść zgłoszonego żądania.

W niniejszym postępowaniu powód wystąpił z roszczeniem wydania rzeczy ruchomej w postaci opisanych w pozwie dokumentów. Trzeba przy tym zaznaczyć, że powód w sprawie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika przez którego pozew został sporządzony. Wobec tego rodzaj i zakres żądania ujętego w pozwie należało interpretować zgodnie ze znaczeniem zwrotów użytych do określenia roszczenia. Decydujące dla ustalenia, jakie roszczenie zostało zgłoszone ma zatem to, iż powód wprost wskazał, iż domaga się wydania a sam pozew zatytułował „pozew o wydanie”. Nie mogło zatem ulegać wątpliwości, że przedmiotem żądania pozwu jest roszczenie windykacyjne. Powód w szczególności nie domagał się sporządzenia dokumentów objętych pozwem, na co słusznie zwróciła uwagę strona przeciwna, lecz wystąpił wyłącznie z żądaniem ich wydania. Tak określone przez powoda roszczenie było więc przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie.

Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 222 § 1 k.c., a także art. 60 ustawy Prawo budowlane i art. 471 k.c. powołując się na zapis zawarty w § 8 ust. 1 a umowy. Jakkolwiek związanie sądu żądaniem zgłoszonym przez stronę, przewidziane w art. 321 § 1 k.p.c. nie obejmuje przytoczonej podstawy prawnej, w pewnych przypadkach poprzez podanie określonego przepisu, strona dodatkowo zakreśla jednocześnie ramy faktyczne sprawy, określając rodzaj dochodzonego roszczenia. Do kwestii skutków prawnych wskazania przez powoda przepisów prawa materialnego odniósł się Sąd Najwyższy stwierdzając, że choć wskazanie takie nie jest wymagane, to jednak nie pozostaje bez

znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Powód w ten sposób buduje jakąś konstrukcję swego żądania, osadzając ją na ściśle wskazanym przepisie prawa materialnego, i tym samym wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które mogą stanowić podstawę faktyczną żądania (por. wyrok z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98 , OSNC 1999, nr 9, poz. 152, wyrok z dnia 28 lutego 2002 r. III CKN 182/01).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie z art. 60 ustawy Prawo budowlane inwestor oddając do użytkowania 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.

Stosownie do art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W § 8 ust. 1a umowy z dnia 12 listopada 2012r. strony postanowiły, że adaptujący tj. pozwany wraz ze zgłoszeniem gotowości odbioru prac objętych umową zobowiązany jest złożyć dokumentację powykonawczą.

Analiza przytoczonej przez powoda podstawy prawnej żądania prowadzi do następujących wniosków:

Po pierwsze przytoczony art. 471 k.c. nie przystaje do żądania ujętego w pozwie, albowiem powód nie zgłosił w niniejszym postępowaniu żądania naprawienia szkody. Jakkolwiek w uzasadnieniu pozwu wskazywał, że nienależyte wywiązanie się przez pozwanego z umowy stron, w tym przedłożenie niepełnych dokumentów może narazić powoda na szkodę, to żadnego roszczenia odszkodowawczego w pozwie nie zgłosił. Przepis ten nie mógł zatem identyfikować żądania pozwu i wyznaczać jego podstawy faktycznej.

Po drugie regulacje zawarte w art. 222 § 1 k.c. i art. 60 ustawy Prawo budowlane korespondują z treścią żądania, albowiem przewidują one obowiązek wydania rzeczy, a powód wystąpił z powództwem o wydanie. Obowiązek wydania statuuje też przytoczone przez powoda postanowienie umowy.

Po trzecie i decydujące, skoro powód zgłasza roszczenie windykacyjne winien oprócz wykazania swojego uprawnienia do rzeczy udowodnić przede wszystkim istnienie rzeczy będącej przedmiotem żądania oraz fakt władania tą rzeczą przez pozwanego. Warunkiem skuteczności żądania o wydanie jest bowiem istnienie przedmiotu będącego przedmiotem tego żądania. Trzeba podkreślić, że choć powód jest podmiotem, któremu w myśl art. 60 ustawy Prawo budowlane przysługuje uprawnienie do posiadania dokumentów budowlanych dotyczących budynku przy ul. (...) oraz że w myśl § 8 ust. 1a umowy stron pozwany miał obowiązek wydać powodowi dokumentację powykonawczą, okoliczność, iż pozwany mimo istniejącego obowiązku nie przekazał pełnej dokumentacji powykonawczej, jaka winna być sporządzona, nie jest wystarczająca do uwzględnienia powództwa, jakie zgłosił powód. Powód nie domagał się bowiem sporządzenia brakującej dokumentacji, nie zmodyfikował powództwa mimo zarzutów podniesionych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku i podtrzymał żądanie ograniczone do wydania opisanych w pozwie dokumentów.

Z uzasadnienia pozwu wynika wprost, iż między stronami istnieje spór co do tego, czy pozwany należycie wykonał wynikający z ustawy Prawa budowlanego i umowy obowiązek przekazania dokumentacji powykonawczej, a w szczególności, czy dokumentację tę prowadził prawidłowo oraz czy wykonał należycie umowę z powodem w zakresie adaptacji części wspólnych. Powód argumentował, iż została ujawniona, że roboty budowlane wykonane przez pozwanego odbiegają od projektu budowlanego, a brak dokumentacji potwierdzającej zakres odstępstw od pierwotnego projektu budowlanego i obrazującej rodzaj i zakres wykonanych prac uniemożliwia weryfikację czy roboty budowlane zostały wykonane prawidłowo. Wobec braku pełnej dokumentacji powykonawczej powód nie

może wypełnić ustawowego obowiązku przechowywania dokumentacji budowlanej obiektu. Argumenty te nie są pozbawione racji bytu, jednakże nie są istotne dla oceny zasadności żądania zgłoszonego w tym postępowaniu i nie mają wpływu na jego istnienie. Przedmiotem sporu nie może być bowiem to, czy pozwany należycie wykonał umowę stron i czy w sposób należyty prowadził dokumentację budowy. Pozostaje to poza zakresem żądania, jakie zgłosił powód. Nawet, gdyby zapis zawarty w § 8 ust. 1a umowy stron interpretować nie tylko jako obowiązek wydania dokumentacji powykonawczej, będącej w jego posiadaniu, lecz także prawidłowego sporządzenia tej dokumentacji i uzupełnienia jej braków, to i tak nie jest to okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia z uwagi na treść żądania pozwu.

Reasumując stwierdzić należy, że skoro powód domaga się w niniejszym procesie wydania przez pozwanego dokumentacji powykonawczej w postaci projektu nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części poddasza na pięć lokali mieszkalnych przy ul. (...) front w S. wraz z naniesionymi zmianami w zakresie przekroju belek stropowych oraz innymi zmianami wprowadzonym w toku inwestycji, to inicjatywę dowodową winien skierować na wykazanie, że dokumentacja ta została sporządzona, istnieje i pozostaje we władaniu pozwanego.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, że dowody zgłoszone w pozwie w postaci zeznań wymienionych świadków, zostały zgłoszone na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakt mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Kryterium określone w tym przepisie ma charakter obiektywny. O tym, czy dana okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia nie decyduje wola strony, lecz treść żądania i związana z nim podstawa faktyczna oraz przepisy prawa materialnego określające, czy i jakie żądanie w opisaney sytuacji przysługuje. Jak zostało wyżej wskazane, w razie powództwa o wydanie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia to istnienie rzeczy, władanie nią przez pozwanego oraz przysługiwanie powodowi skutecznego uprawnienia do rzeczy. Zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność, tego czy pozwany prawidłowo wywiązał się z umowy strony w zakresie prowadzenia dokumentacji budowy.

Sąd uznając, że dowody osobowe zgłoszone przez powoda nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia lub było zbędne miał na względzie treść sformułowanej tezy dowodowej oraz okoliczności faktyczne przedstawione w uzasadnieniu pozwu i pozostałe dowody. Przesłuchanie świadków na okoliczność wydania dokumentacji powykonawczej przez pozwanego było zbędne, gdyż obowiązek ten wynikał wprost z umowy. Wykazanie starań w zakresie uzyskania dokumentacji potwierdzała korespondencja kierowana do pozwanego. Konieczność ustalenia, czy prace zostały wykonane prawidłowo również nie wymagało dowodu z zeznań świadków, a nadto było bez znaczenia dla oceny zasadności zgłoszonego żądania. Co do reakcji pozwanego na wezwania powód opisał, iż pozwany negocjował ich zasadność, a zobowiązanie co do przedłożenia dokumentów złożył na zebraniu wspólnoty. Na okoliczność przebiegu zebrania i późniejszej reakcji pozwanego powód jednakże złożył dowody z dokumentów. Co się zaś tyczy okoliczności wprowadzenia zmian do dokumentacji projektowej i ich zakresu, to w kontekście uzasadnienia pozwu, uznać należało, że zamiarem powoda było wykazanie, iż w trakcie wykonywania prac budowlanych zostały wprowadzone modyfikacje w stosunku do istniejącej dokumentacji projektowej, nie zaś, że dokumentacja ta faktycznie istnieje i znajduje się w posiadaniu powoda. Konkluzję tę potwierdza stanowisko przedstawione przez powoda na rozprawie podczas której precyzując podstawę faktyczną żądania powód wskazał, że jest nią „obowiązek pozwanego wynikający z umowy co do wydania dokumentacji powykonawczej, a nadto okoliczność, iż na zebraniu wspólnoty pozwany twierdził, że dokumentację tę posiada i ją przekaże. Natomiast jeśli pozwany faktycznie tej dokumentacji nie posiada, to w świetle umowy winien ją sporządzić i wydać powodce”. Stanowisko to potwierdza, że powód swoje żądanie opierał przede wszystkim na powinności wydania mu dokumentacji przez pozwanego, a nie na fakcie jej istnienia i władania przez pozwanego. Jedynym zdarzeniem, które miałyby świadczyć o istnieniu i posiadaniu dokumentacji było oświadczenie złożone przez pozwanego na zebraniu wspólnoty. Ponadto powód przewidywał, że dokumentacja ta może faktycznie nie istnieć, co oceniał jako nieistotne wobec zarzutu, że powinna zostać sporządzona. Powód nie zmodyfikował swojego stanowiska mimo zaprzeczenia przez pozwanego, aby na zebraniu wspólnoty zobowiązał się wydać dodatkową dokumentację i mimo zarzutu, że powód winien wykazać jej istnienie. Z tych względów uznać należało, że dowody osobowe zostały zgłoszone w istocie na okoliczność ustalenia, że dokumentacja powykonawcza, którą pozwany złożył powodowi była niekompletna i nie odzwierciedlała wszystkich zmian wprowadzonych do projektu. Powód nie wskazywał, że zeznania świadków mają wykazać nie tylko obowiązek sporządzenia dokumentacji, lecz nadto

jego zrealizowanie. Dopiero składając zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. wobec oddalenia osobowych wniosków dowodowych pozwany stwierdził, że zeznania pozwoliłyby na ustalenie, czy dokumentacja objęta żądaniem istnieje, czego wcześniej podnosił. Zaznaczyć natomiast należy, że podstawą przystąpienia do przesłuchania świadków nie może być wyłącznie hipotetyczna możliwość, że będą oni posiadali wiedzę na temat okoliczności istotnych dla sporu, jeśli takiego wniosku nie usprawiedliwia zgłoszona teza dowodowa i przedstawione w uzasadnieniu pozwu okoliczności faktyczne.

Z zebranego materiału dowodowego w postaci dokumentów, którego żadna ze stron nie kwestionowała, wynikało, że pozwany złożył powodowi dokumentację powykonawczą, co potwierdza pismo z dnia 20 marca 2014r. Kierownik budowy złożył oświadczenie o zakończeniu inwestycji i jej zgodność z projektem, warunkami pozwolenia na budowę i przepisami oraz wiedzą budowlaną. Wydane zostało pozwolenie na użytkowanie nadbudowy w zakresie obejmującym wykonaną adaptację przy stwierdzeniu, że inwestycja została wykonana z nieistotnymi odstępstwami od zatwierdzonego projektu.

Zaprotokołowany przebieg zebrania Wspólnoty z dnia 2 marca 2016r. nie potwierdza, aby istniała w posiadaniu pozwanego dokumentacja, której nie wydał Wspólnocie. Wbrew sugestii powoda pozwany nie przyznał, że posiada nadto inną dokumentację obejmującą zmiany w projekcie budowlanym. W wiadomości mailowej wprost wskazał, że wszystkie dokumenty, które zostały sporządzone wydał Wspólnocie.

Z powyższych względów powództwo uznać należało za niezasadne.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia jest obciążenie w całości strony powodowej kosztami procesu, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty poniesione przez pozwanego składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej odpowiedniej do wartości przedmiotu sporu tj. 1200 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. Poniesienie opłaty od pełnomocnictwa nie zostało wykazane, wobec czego nie została ona ujęta.