

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy Oranżerii (...) przy ul. (...) w W. wniosła: o nakazanie S. M., aby udostępniła tarasy przy lokalu numer (...) w budynku przy nr (...) przy ul. (...) w W. – Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Oranżerii (...) przy ul. (...) w W., w tym podmiotowi upoważnionemu przez zarząd Wspólnoty do remontów tarasów przy lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. – na czas prowadzenia prac remontowych tarasów w wykonaniu decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru B. dla m. st. W. z 25 sierpnia 2014 r., nr (...), znak (...). (...). (...).26.2014.JW; nakazanie pozwanej, aby usunęła z tarasów przy lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. wszystkie rzeczy ruchome znajdujące się na nich – na czas prowadzenia prac remontowych tarasów na podstawie wyżej wymienionej decyzji; upoważnienia Wspólnoty do wykonania zastępczego, polegającego na usunięciu z tarasów przy lokalu numer (...) wszystkich rzeczy ruchomych na czas trwania prac remontowych tarasów prowadzonych na podstawie w/w decyzji; zleceniu podmiotowi trzeciemu transportu i przechowania rzeczy ruchomych usuniętych z tarasów przy lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. – do czasu zakończenia prac remontowych na tarasach; złożenia na tarasach lokalu numer (...) wszystkich rzeczy, które uprzednio zostały z nich usunięte na czas trwania prac remontowych tarasów przy ww. lokalu, prowadzonych na podstawie ww. decyzji – w razie zaniechania realizacji obowiązku usunięcia rzeczy ruchomych znajdujących się na tarasach przy lokalu numer (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., w terminie 3 dni od wezwania pozwanej do usunięcia rzeczy ruchomych; o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności i zasądzenie na rzecz powódki kosztów według norm przepisanych.

Powódka wyjaśniła, że decyzją z dnia 25 sierpnia 2014 r. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. W. wydał decyzję nr (...) nakazującą Wspólnocie wykonać m. in. Prace remontowe tarasów przynależnych do lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W., w terminie 12 miesięcy od dnia doręczenia decyzji. Decyzja jest ostateczna i prawomocna. Powódka zawarła umowę o wykonanie prac remontowych z podmiotem świadczącym usługi budowlane. Remont tarasów przynależnych do lokalu numer (...) nie był możliwy, gdyż pozwana czyniła przeszkody w udostępnieniu tych tarasów. Pozwaną w relacjach ze Wspólnotą reprezentowała J. V. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Pełnomocnik wyraziła przekonanie co do bezprawności działań Wspólnoty i zaznaczyła, że nie wyrazi zgody na podjęcie prac remontowych na tarasach. Do dnia wytoczenia powództwa pozwana nie usunęła rzeczy ruchomych z tarasów, gdzie znajdują się m.in. ciężkie donice. Jako podstawę prawną żądania powołała art. 13 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.).

(pozew, k. 1 – 60)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie kosztów pomocy prawnej według norm przepisanych, w tym kosztów niezbędnych dla celowego dochodzenia praw i celowej obrony w kwocie 1.200 zł.

Pozwana zaprzeczyła, aby uniemożliwiała, utrudniała lub blokowała dostęp do tarasów. Podała, że pełnomocnik pozwanej zwrócił się do Wspólnoty z pytaniami i propozycjami mającymi na celu prawidłowe wykonanie decyzji (...) z dnia 25 sierpnia 2014 r. Powódka uchylała się od odpowiedzi na pytania i wątpliwości pozwanej. Powódka na żądanie pozwanej przedstawiał dokumentację zamierzonych prac w wykonaniu decyzji (...). Dokumentacja ta posiadała braki uniemożliwiające rozpoczęcie prac, technologia ich wykonania stała w sprzeczności z ekspertyzą, powołaną w decyzji (...) jako podstawa wykonania objętych decyzją prac remontowo – budowlanych. Pomimo tych naruszeń powódka przystąpiła do wznoszenia rusztowań. Od tego momentu rozpoczęło się szykanowanie pozwanej. Zdaniem pozwanej doszło do nieprawidłowości i naruszeń prawa przez powódkę przy wykonywaniu prac, co znalazło potwierdzenie we wpisach do dziennika budowy.

(odpowiedź na pozew, k. 67 – 137)

Sąd uznał za ustalone następujące okoliczności.

Dla lokalu oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Właścicielem tego lokalu jest S. M.. Do lokalu przylegają dwa tarasy.

(dowód: wydruk z treści księgi wieczystej, k. 14 – 19; bezsporne)

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2014 r. wydaną w sprawie (...). (...). (...).26.2014.JW Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Oranżerii w W. w części dotyczącej budynku przy ul. (...) wykonanie nowych odwodnień tarasów przynależnych do lokali mieszkalnych nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W., stanowiących stropodach lokali mieszkalnych zlokalizowanych na niższej kondygnacji, z zachowaniem odpowiednich spadków, średnic i szczelności wpustów odwodnienia tarasów, wykonanie nowych warstw izolacyjnych wyżej wymienionych tarasów, wykonanie robót naprawczych uszkodzonych tynków - zgodnie z zaleceniami zawartymi w „Ekspertyzie stanu technicznego tarasów usytuowanych na ostatniej kondygnacji zespołu budynków mieszkalnych przy ul. (...) w W. sporządzonej przez dr inż. W. C. oraz dr inż. M. D., sprawdzonej przez dr inż. P. S. posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, w terminie 12 miesięcy od dnia doręczenia decyzji. Decyzja ta jest ostateczna. Decyzją z dnia 14 sierpnia 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zmienił decyzję z dnia 25 sierpnia 2014 r. w części dotyczącej terminu wykonania obowiązku wyznaczając termin usunięcia nieprawidłowości do dnia 28 sierpnia 2016 r.

(dowód: decyzja, k. 20 – 23, 24 – 25)

Pismem z dnia 25 maja 2015 r. Wspólnota powiadomiła S. M. o woli rozpoczęcia prac remontowych tarasów przynależnych do jej lokalu w drugiej połowie czerwca 2015 r. Zwróciła się z prośbą o usunięcie wszelkich przedmiotów celem umożliwienia Wspólnocie rozpoczęcia prac.

(dowód: pismo, k. 26)

W odpowiedzi na to pismo pełnomocnik (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o okazanie oryginałów dokumentów: ekspertyzy stanu technicznego tarasów, na której opierała się decyzja (...) z dnia 25 sierpnia 2014 r. oraz projektu budowlanego, zgodnie z którym prace będą wykonywane, umowy z wykonawcami, zestawienie materiałów oraz warunków gwarancji na wykonywane prace, polisy OC wykonawcy wraz z dowodem jej opłacenia, wskazanie imienia i nazwiska inspektora nadzoru, kopii uprawnień budowlanych, dokumentu potwierdzającego przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego, dowodu uiszczenia składki z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, wskazanie z imienia i nazwiska kierownika budowy ze strony wykonawcy, kopii uprawnień budowlanych, dokumentu potwierdzającego przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego oraz dowodu uiszczenia składki z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Żądanie to zostało uzasadnione wątpliwościami, co do wybranego wykonawcy prac oraz poinformowała Wspólnotę o ustanowieniu z jej strony inspektora nadzoru. Ponadto wniosła o udzielenie informacji: czy prace obejmą naprawę izolacji termicznej przy obróbkach blacharskich dachu budynku oraz odtworzenie nowego progu drzwi balkonowych.

(dowód: pismo, k. 27 – 32)

W odpowiedzi na to pismo Wspólnota udzieliła S. M. informacji, że część dokumentów znajduje się w siedzibie Wspólnoty i jest dostępna do wglądu, częścią żądanych dokumentów Wspólnota natomiast nie dysponuje.

(dowód: pismo, k. 33 – 39)

W odpowiedzi na powyższe pismo J. V., działając jako pełnomocnik S. M., podała, że po usunięciu naruszeń i nieprawidłowości w zakresie rozpoczęcia i prowadzenia prac remontowo – budowlanych S. M. bez przeszkód udostępni teren robót, tj. tarasy przynależne do lokalu numer (...) oraz usunie z nich mienie ruchome, na czas wykonania prac budowlanych.

(dowód: pismo, k. 40 – 41)

W piśmie z dnia 20 lipca 2015 r. J. V., jako pełnomocnik S. M., wyraziła pogląd, że wskazane przez nią braku w dokumentacji budowy uniemożliwiają podjęcie prac remontowych. Powtórzyła zarzuty sformułowane w tej kwestii oraz poinformowała Wspólnotę, że podjęcie prac w tym stanie rzeczy będzie naruszeniem prawa. Na spotkaniu w dniu 24 lipca 2015 r. w siedzibie Wspólnoty J. V. oświadczyła, że nie udostępni tarasów do przeprowadzenia robót.

(dowód: pismo, k. 42 – 43; zeznania świadka K. Z., k. 176 - 179)

Wykonanie prac remontowych tarasów Wspólnota powierzyła M. L. działającej pod firmą (...).Polska M. L.. Wykonywanie prac nadzorował G. L. (1). W lipcu 2015 r. przy budynku położonym pod adresem B. 8E w W. zostało postawione rusztowanie. Gdy robotnicy zamierzali wejść na taras przylegający do lokalu (...) J. V. oświadczyła, że zgadza się na przeprowadzenie remontu. Wstęp na taras wykonawca robót remontowych uzyskał jedynie w celu naprawy przegrody odgradzającej taras lokalu numer (...) od tarasu lokalu sąsiedniego. Wobec braku możliwości dostępu do tarasów przy lokalu numer (...) wykonawca wniósł o ich wyłączenie spod zakresu prac objętych umową. Po zdemontowaniu rusztowań w sierpniu 2015 r. J. V. udostępniła taras do wykonywania prac polegających na usunięciu usterek powstałych w trakcie wykonania prac, tj. zasklepienia po otworach mocowań kotw rusztowania w elewacji.

(dowód: umowa, k. 46- 52; upoważnienie, k. 53; zdjęcia, k. 118 – 137; zeznania świadków K. Z., k. 176 – 179, G. L. (2), k. 218 – 222)

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie wyżej powołanych dowodów. Jeżeli chodzi o dowody z dokumentów, to obie strony powołały zbliżony materiał dowodowy w postaci pism wymienianych przez przystąpieniem do wykonania prac remontowych i nie kwestionowały prawdziwości ani autentyczności oświadczeń zawartych w pismach. Z tych przyczyn oznaczone wyżej dokumenty Sąd uznał za miarodajne źródło ustaleń w sprawie.

Podstawową sporną w sprawie kwestią natury faktycznej była przyczyna nieprzeprowadzenia prac remontowych na tarasach przylegających do lokalu numer (...). Powódka wskazywała, że przyczyną tą był brak udostępnienia tych tarasów przez pozwaną. Tezę tę pozwana kwestionowała.

Dowody przedstawione w sprawie dają podstawę do wniosku, że brak przeprowadzenia prac remontowych na tarasach przylegających do lokalu numer był rezultatem odmowy ich udostępnienia na ten cel przez pozwaną. Za tezę tą przemawiają następujące argumenty.

Po pierwsze postawa pozwanej w trakcie rozprawy, która zastępowana przez pełnomocnika, reprezentującego jej interesy w stosunkach ze Wspólnotą na etapie przed wniesieniem pozwu, nie potrafiła określić terminu i warunków udostępnienia do lokalu ani podać żadnej konstruktywnej propozycji polubownego zażegnania sporu. Gdyby istotnie tak było, że dostęp do tarasów był dla powódki swobodny, to samo postępowanie sądowe w takim zakresie w jakim zostało ono przeprowadzone i w kierunku, takim jakim zmierzała przy jego przeprowadzeniu pozwana byłoby zbędne a pozwana nie powinna mieć problemu ze sformułowaniem propozycji udostępnienia tarasów.

Po drugie sposób obrony pozwanej, która deklarując brak przeszkód w dostępie do lokalu domagała się jednocześnie prowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do wykazania zgodności prac z decyzją PINBu, kwestionowała możliwość przystąpienia do wykonywania tych prac ze względu na brak uprawnień osób wykonujących roboty, brak nadzoru, stosowanie innych materiałów, niepoprawności wpisu do dziennika budowy. Wyjaśnić należy, że kwestie poprawności wykonania prac w sensie ich zgodności z decyzją organu nakazującą przeprowadzenie robót nie mogą stanowić podstawy odmowy dostępu do lokalu. Kwestie te są przedmiotem działań nadzorczych właściwych organów administracji budowlanej, nie mogą natomiast stanowić przedmiotu sporu pomiędzy Wspólnotą a pozwaną na kanwie udostępnienia lokalu do przeprowadzenia prac, których obowiązek już został stwierdzony aktem w postaci decyzji administracyjnej. Jest tak choćby dlatego, że prawidłowość wykonania prac w sensie ich zgodności z projektem wpływa bezpośrednio na sferę interesów prawnych powoda nie pozwanej, albowiem to powód odpowiada względem organów administracji za prawidłowość prowadzenia tych prac. Roli organu kontrolującego proces budowlany w

sensie stosowania sankcji w stosunku do powódki i odmawiania wstępu do lokalu nie może przejmować właściciel lokalu, który nie jest stroną postępowania nadzorczego. Kontrola ta mogła być sprawowana jedynie pośrednio, poprzez wnioski do odpowiednich organów w odniesieniu do prac już prowadzonych, co z kolei zakładało udostępnienie lokalu do ich przeprowadzenia. Nie mogła się pozwana również powoływać na wadliwość wykonywania innych prac – wady prac wpływające na stan mienia strony mogły być przedmiotem roszczenia odszkodowawczego w stosunku do Wspólnoty, nie mogły natomiast uzasadniać odmowy dostępu do lokalu

Po trzecie jednoznaczny w tym względzie jest wydzwięk dowodu z zeznań świadków K. Z. i G. L. (2). Świadkowie ci opisali proces przygotowania i negocjacji stron poprzedzających podjęcie prac a także sam ich przebieg, z zeznań tych wynika, że pełnomocnik reprezentująca pozwaną jednoznacznie sprzeciwiła się dostępowi wykonawcy do jednego tarasu. Sprzeciw ten nie musiał polegać na zagrożeniu natychmiastowego zastosowania środków samopomocy, wystarczył jednoznaczny komunikat, że pozwana nie życzy sobie wykonawcy na obszarze lokalu, by wykonawca uznał zasadnie, że stawiane są przeszkody w prowadzeniu prac; zachowanie takie mogło pochodzić od reprezentanta pozwanej i nie musiało przyjmować żadnej materialnej postaci dokumentu. Treść tych zeznań znajduje zresztą odzwierciedlenie w treści dokumentów. Z pisma z dnia 6 lipca 2015 r. wynika, że pozwana domagała się od Wspólnoty przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego tarasów; projektu budowlanego; umowy; imienia nazwiska inspektora nadzoru i kierownika budowy. W korespondencji elektronicznej z dnia 23 lipca 2015 r. wprost oświadczyła, że udostępnienie lokalu nastąpi po usunięciu naruszeń, którymi, zdaniem pozwanej, dotknięty był proces przygotowawczy do przeprowadzenia robót. Z zeznań świadka Z. P. również pośrednio wynika, że pozwana zawarowała sobie prawo oceny zgodności prowadzenia prac na tarasach pod rygorem odmowy ich udostępnienia. Świadek ten bowiem wskazał, że remont nie jest prowadzony bo wspólnota wykonuje go nieprawidłowo. Udostępnienie tarasu do montowania rusztowań nie ma znaczenia dla oceny zeznań powołanych osób, w sprawie nie chodziło o zamontowanie rusztowań ale o remont tarasu. Przedstawione zdjęcia również nie stoją w sprzeczności z zeznaniami, bo dokumentują działania pracowników na tarasie sąsiednim oraz prace przy przegrodzie, niestanowiące przedmiotu sporu w sprawie. W tym stanie rzeczy zeznania świadków uznać należało za wiarygodne i miarodajne źródło informacji o sprawie.

Po czwarte zauważyć należy, że wersji pozwanej nie towarzyszy żadne pozytywne twierdzenie, co do tego, dlaczego nie doszło do remontu tarasów w lokalu pozwanej. Gdyby istotnie pozwana udostępniła bez przeszkód owe tarasy, to działanie powódki, polegające na nieprzeprowadzeniu tego remontu, zdemontowaniu rusztowań a następnie wystąpieniu do sądu, narażaniu się na sankcje za zwłokę w wykonaniu decyzji (...), zgłoszeniu wniosku o zmianę tej decyzji, jednym słowem ponoszeniu istotnych wysiłków organizacyjnych i kosztów odwlekania remontu, byłoby irracjonalne, w kontekście inicjatywy powódki poprzedzającej wystąpienie z pozwem, zmierzającej bezpośrednio do wykonania decyzji. Przyjęcie takiego wzorca postępowania wymagałoby ustalenia jakiegoś istotnego motywu grupy ludzi zaangażowanych w zarządzanie Wspólnotą. Podtrzymując zatem swą tezę pozwana powinna wykazywać jakąś istotną przyczynę odstąpienia od przeprowadzenia prac. W ocenie Sądu teza świadka Z. P., że prace nie były przeprowadzone dlatego, że remont tarasów w ogóle był prowadzony w sposób niewłaściwy nie wytrzymuje konfrontacji z faktem, że pomimo takiego niewłaściwego, przyjąwszy za wiążący punkt widzenia świadka, prowadzenia prac remontowych zostały one wykonane na innych tarasach lokali we Wspólnocie a ta, jak wynika z korespondencji, konsekwentnie dążyła, mimo znanych jej ze strony pozwanej zarzutów, do wykonania tych prac wedle przyjętego przez wykonawcę sposobu ich przeprowadzenia, także na tarasie pozwanej.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd przyjął za ustaloną w sprawie okoliczność, że do niewykonania prac na tarasach lokalu numer (...) doszło na skutek ich nieudostępnienia przez pozwaną.

Sąd pominął wnioski dowodowe o dopuszczenia dowodów z zeznań świadków P. T., T. H. oraz przesłuchania przedstawicieli powódki. Dowód z zeznań świadków został przez pozwaną zgłoszony po wniesieniu odpowiedzi na pozew, był zatem spóźniony a pozwana nie wyjaśniła w sposób przekonujący dlaczego wniosków o przeprowadzenie tych dowodów nie zgłosiła na wcześniejszym etapie postępowania. Dowody natomiast z zeznań świadków M., W., Ł. i L., mające prowadzić do ustaleń w zakresie prawidłowości prowadzenia prac, nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zakresem rozważań Sądu nie mogły bowiem być objęte, ze względu na przedmiot sprawy,

zagadnienia zgodności wykonania prac z decyzją i załączoną do niej ekspertyzą. Z tych też przyczyn opinia biegłego również nie mogła mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie nakazania udostępnienia lokalu okazało się zasadne na gruncie art. 13 ust. 2 u.w.l. Przepis ten formułuje obowiązek właściciela zezwolenia na wstęp do lokalu na żądanie zarządu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. W sprawie bezspornym było, że na nieruchomości budynkowej prowadzony jest remont płyt tarasowych w zakresie obejmującym nieruchomość wspólną. Powódka wykazała, że zaistniała po jej stronie potrzeba dostępu do części funkcjonalnie związanej z lokalem mianowicie tarasów, ze względu na ciążyący na niej nakaz przeprowadzenia prac budowlanych wynikający z decyzji (...). Interes zbiorowy wspólnoty wymagał, by każdy taras wskazany w decyzji (...) z dnia 25 sierpnia 2014 r. został tym remontem objęty. Wystąpiła zatem podstawowa przesłanka warunkująca obowiązek pozwanej udostępnienia tarasów stanowiących powierzchnie przynależne do lokalu. Pozwana odmawiając dostępu do lokalu sprawiła, że koniecznym stało się zwrócenie przez powódkę do sądu o nakazanie udostępnienia lokalu. Jakkolwiek w toku postępowania sądowego pozwana kwestii tej nie akcentowała szczególnie wyraźnie, zwrócić należy uwagę na niesłuszność jej argumentacji wynikającej z pism wymienianych przez strony przed wszczęciem procesu, leżącej u podstaw odmowy dostępu do tarasów. Obowiązek określony w art. 13 ust. 2 u.w.l. ten jest bezwarunkowy w tym znaczeniu, że właściciel wyodrębnionego lokalu nie może uzależniać jego spełnienia od dokonania przez wspólnotę aktów zaspokajających jego wyłączny interes. Pozwana nie mogła zatem w sposób skuteczny dla odparcia żądania uzależnić udostępnienia lokalu od wykonania na jego rzecz przez Wspólnotę czynności, które nie wiążą się funkcjonalnie z remontem, na potrzeby którego lokal ma być udostępniony, a to prac przy izolacji termicznej dachu czy wymiany progu drzwi tarasowych. Pozwanej nie przysługuje również prawo wiążącej powódkę kontroli poprawności działań Wspólnoty w zakresie prawidłowości wykonywania prac. Mogła pozwana nadzorować wykonywanie tych prac, które dotyczą bezpośrednio jej nieruchomości, nie mogła natomiast powołując się na odmowę prawa do wglądu do dokumentów odzwierciedlających zakres i technologię prac, odmówić dostępu do lokalu w celu ich przeprowadzenia. Nie mogła również pozwana powoływać się na własną ocenę zgodności przygotowania tych dokumentów z zasadami sztuki budowlanej. Takie elementy procesu budowlanego pozostają poza zakresem oceny zasadności żądania udostępnienia lokalu do przeprowadzenia prac. Żądanie to ze swej istoty dotyczy prac naglących, wymuszonych interesem ogółu Wspólnoty. Jego cechą jest doraźność, kontrola zamierzonych prac pod względem prawidłowości tę istotną cechę obowiązku udostępnienia lokalu znosiłaby, prowadząc wprost do wszczynania sporów co do prawidłowości procesu budowlanego przed jego rozpoczęciem. Uwagi te prowadzą do wniosku, że obowiązkowi udostępnienia lokalu właściciel nie może przeciwstawiać się domagając się prewencyjnej kontroli zakresu i prawidłowości zamierzonych prac.

W oparciu o powyższe przesłanki powództwo o nakazanie udostępnienia lokalu uznać należało za zasadne.

Bezzasadnym okazało się żądanie nakazania pozwanej usunięcia rzeczy ruchomych oraz upoważnienie powódki do wykonania zastępczego tego obowiązku. Rozważając tę kwestię Sąd miał na względzie następujące uwagi.

Pozew nie zawiera twierdzeń, które uzasadniałyby podstawę faktyczną i prawną tego żądania. W tym kontekście trafna okazała się uwaga pozwanej, że tak sformułowane roszczenie ma cechy żądania antycypującego niepewny stan rzeczy. Powódka nie sformułowała wniosków dowodowych, z których wynikałaby zasadność orzeczenia w przedmiocie obowiązku czynienia po stronie pozwanej. Z zeznań świadka G. L. (2) wynikało, że obowiązek ten dotyczyć może donic. Należy jednak mieć na względzie, że świadek ten nie został powołany celem wykazania, jakiego rodzaju usunięcie przedmiotów jest konieczne dla wykonania prac. Z innych dowodów przeprowadzonych w sprawie również nie wynika aktualność potrzeby nakazania usunięcia donic. Brak było podstaw dowodowych do poczynienia ustaleń korzystnych w tym względzie dla powoda. Żądanie pozwu w tym względzie należało zatem uznać za nieudowodnione.

Analizując natomiast pod względem prawnym zasadność tego roszczenia zauważyć należy, że obowiązek zezwolenia na dostęp do lokalu powstał w związku z obowiązkiem powoda doprowadzenia do właściwego stanu części nieruchomości

wspólnej. Takiej treści decyzja PINBu wiąże Sąd, powódka zresztą nie mogłaby popaść w niekonsekwencję twierdząc, że domaga się dostępu do lokalu jedynie celem remontu tarasu w zakresie obciążającym pozwaną, albowiem taka podstawa faktyczna roszczenia nie pozwałałaby na zastosowanie art. 13 ust. 2 u.w.l. Istotą roszczenia zgłoszonego w sprawie była właśnie konieczność dostępu do tarasów dla celów przeprowadzenia prac, w części w której stanowią one nieruchomości wspólną, a w związku z tym przeprowadzenie tego remontu jest ściśle związane z mieniem Wspólnoty i jej interesem majątkowym. W takiej sytuacji właściciel nie jest obowiązany świadczyć na rzecz Wspólnoty, a zatem podejmować działania na rzecz wspólnoty swoim kosztem, choćby polegające na usunięciu mienia z placu robót. Obowiązkiem właściciela lokalu jest znoszenie dostępu do lokalu. Obowiązek znoszenia polega zaś na zaniechaniu podejmowania działań, które mogłyby uniemożliwić cel działania Wspólnoty jakim jest dostęp do tarasów w części obejmowanej przez nieruchomości wspólną, w tym zaniechaniu stawiania przeszkód w tym dostępie. Dalej idący obowiązek właściciela lokalu nie wynika ani z art. 13 ust. 2 u.w.l. ani żadnego przepisu tej ustawy oraz kodeksu cywilnego. Obowiązku znoszenia nie można zaś utożsamiać z obowiązkiem świadczenia w postaci usunięcia przedmiotów ruchomych z tarasów. Obowiązek ten spoczywa na Wspólnocie, która może się domagać od pozwanej aby nie czyniła przeszkód w wykonaniu tego obowiązku. Zobowiązanie właściciela lokalu wynikające z art. 13 ust. 2 u.w.l. nie polega na obowiązku czynienia lecz na obowiązku znoszenia, a zatem zaniechania działań, które mogłyby uniemożliwić osiągnięcie przez wierzyciela określonego stanu rzeczy. Ten interes wierzyciela podlega ochronie w drodze zakazania pozwanej podejmowania określonych działań zmierzających do udaremnienia interesu powoda, którego osiągnięciu ma nie przeszkadzać. Z tego jednak obowiązku nie można wyprowadzać obowiązku czynienia, w tym obowiązku usunięcia mienia przeszkadzającego wykonaniu prac. Ciężar świadczenia w naturze w tym względzie albo jego ekwiwalent ekonomiczny powinien obciążać tego, w którym interesie prace są prowadzone. Skoro w sprawie celem tym jest realizacja interesu Wspólnoty, to ona powinna ponieść w naturze lub ekwiwalent pieniężny świadczenia w postaci usunięcia przedmiotów z tarasu. Roszczenie oparte na założeniu, że ciężar ten powinna ponieść pozwana podlegało zatem oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Powódka utrzymała się z jednym z dwóch żądań głównych, żądanie bowiem upoważnienia zastępczego było ściśle związane z roszczeniem o nakazanie usunięcia przedmiotów z tarasu. Poniosła koszty w kwocie: 550 zł opłata od pozwu, 2.400 zł wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 2.967 zł. Pozwana nie wykazała poniesienia kosztów procesu, w szczególności nieudokumentowanym pozostało jej żądanie zwrotu kwoty 1.200 zł tytułem kosztów niezbędnych do celowej obrony oraz pomocy prawnej. W konsekwencji pozwana winna była zwrócić powódce połowę poniesionych przez nią na prowadzenie sporu kosztów, czyli kwotę 1.483,50 zł, którą to sumę Sąd zasądził od niej na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.