

Łącznik prostoliniowy 2

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., 29 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Stępniewicz delegowana do pełnienia obowiązków sędziego Sądu Okręgowego w Toruniu

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Domanowska

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2013. na rozprawie

sprawy z powództwa: S. O.

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo,
2. obciąża powoda kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 935/13

UZASADNIENIE

Powód S. O. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T., wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z 13 marca 2013r. w sprawie podwyższenia płaconej przez niego opłaty na fundusz remontowy. Pozew wpłynął do Sądu 26 kwietnia 2013r.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że razem z żoną jest właścicielem wyodrębnionego lokalu użytkowego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Wskazał, że ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części. Powód podał, że 29 marca 2013r. z pisma Wspólnoty dowiedział się o zwiększeniu opłaty na fundusz remontowy o 100% od miesiąca kwietnia 2013r. Zdaniem powoda działalność poczty; mieszczącej się w jego lokalu użytkowym; nie spowodowała obciążenia funduszu remontowego, a pozwana Wspólnota powinna była wykazać, że podwyżka była uzasadniona.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podała, że 13 marca 2013r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym dyskutowano o tym, że w ostatnich latach podjęto szereg prac remontowo-modernizacyjnych przed lokalami użytkowymi. Mówiono o tym, że ze względu na charakter prowadzonej w nich działalności (poczta, fryzjer), lokale są przede wszystkim odwiedzane przez członków spoza Wspólnoty. W latach 2009-2012 powód wpłacił na fundusz remontowy kwotę 1874,52 zł. Pozwana podała, że w latach 2010 do 2013 wydatkowała na prace remontowo modernizacyjne przed lokalami użytkowymi 11910,52 zł (5326,52 zł wymiana nawierzchni na kostkę, 760 zł wymiana rynny, 5500zł zamontowanie systemu podgrzewania rynny, 324zł naprawa stopnia z lastryka). Wspólnota podniosła, że wpłacane przez powoda kwoty na fundusz remontowy nie są adekwatne do ponoszonych przez nią kwot na remonty.

Pozwana podniosła również, że w związku z zamontowaniem podgrzewanej rynny wzrosły rachunki za prąd. W lutym 2013r. rachunek za prąd był ponad trzykrotnie wyższy niż za 2011r., a w stosunku do roku 2012 prawie dwukrotnie wyższy. Także rachunki za prąd zapłacone przez Wspólnotę w kwietniu 2013r. były ponad dwukrotnie wyższe niż w kwietniu 2011r., i prawie dwukrotnie wyższe niż w kwietniu 2012r.

Sąd ustalił, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w T. na zebraniu w dniu 13 marca 2013r. podjęła uchwałę nr (...) o zwiększeniu stawki na fundusz remontowy w lokalach użytkowych przy ul. (...) i ul. (...) o 100%. Za przyjęciem uchwały głosowali członkowie posiadający 61,50 % udziałów. Oprócz lokali mieszkalnych w pozwanej Wspólnocie są dwa lokale użytkowe.

(okoliczności bezsporne, patrz też : wyniki głosowania k. 12)

W zebraniu uczestniczył też powód, który jednak z niego wyszedł oświadczając, że zaskarży uchwałę do sądu.

(dowód: zeznania świadka G. R. – protokół elektroniczny z 8.10.2013r. 00:22:27)

W 2010r. została wymieniona cała nawierzchnia przed dwoma lokalami użytkowymi na kostkę brukowaną, koszt wymiany wyniósł 5326,52 zł.

(okoliczności bezsporne, patrz też : odpowiedź na pozew k. 25, dokumentacja fotograficzna k. 63 i 69)

Przed wymianą nawierzchni przed lokalami użytkowymi chodnik przed pocztą był w złym stanie technicznym. Pracownicy poczty w czasie opadów deszczu układały szmaty, żeby do lokalu nie wlewała się woda z zewnątrz. Zdarzało się też i tak, że „wybijala” studzienka kanalizacyjna.

(dowód: zeznania świadka G. R. – protokół elektroniczny z 8.10.2013r. 00:15:25 oraz z 22.11.2013r. 00:42:09)

Także w 2010r. przed lokalem poczty zostały wymalowane koperty na parking. Koszt zakupu farb i materiałów wyniósł 107 zł, a wraz z kosztem malowania - łącznie 197zł .

(okoliczności bezsporne, patrz też zestawienie k. 68, zeznania świadka G. R. protokół elektroniczny z 22.11.2013r. 00:51:11)

W 2011r. została wymieniona nad lokalem użytkowym powoda rynna ocynkowana za kwotę 760 zł oraz został zamontowany system podgrzewania rynien nad lokalem powoda za 5500zł.

(okoliczności bezsporne, patrz też : odpowiedź na pozew k. 25)

Rynna jest ogrzewana tylko nad lokalem powoda.

(okoliczności bezsporne, patrz też : zeznania za pozwaną E. G. protokół elektroniczny z 22.11.2013r. – 00:13:06)

Przed zamontowaniem rynny podgrzewanej nad wejściem do poczty w okresie zimowym tworzyły się 2 metrowe sople lodu. Od strony zachodniej jest zimą zawiewany śnieg na stronę wschodnią, gdzie jest lokal powoda. Dach był mocno nasłoneczniony, śnieg topniał, a rynna nie nadążała odprowadzić wodę- dlatego tworzyły się sople nawet co drugi dzień, na długości całego lokalu powoda. Sople zagrażały ludziom przychodzącym na pocztę. Zarządca wzywał do odkuwania sopli firmę alpinistyczną. Przed przystąpieniem do odkuwania zarządca musiał zabezpieczyć chodnik, kierownictwo poczty miało pretensje, odnośnie godzin pracy firmy alpinistycznej. Każdy przyjazd firmy odkuwającej sople kosztował około 150 zł.

Zarządca zlecił też innej firmie odśnieżanie dachu. Jedno odśnieżanie kosztowało 400 zł. Odkuwanie doprowadziło do deformacji rynny. Gdyby nie było lokalu użytkowego powoda, nie byłoby też chodnika. Gdyby był pod rynną trawnik, sople mogłyby zwiśać, gdyż nie zagrażałyby ludziom.

(dowód: zeznania świadka G. R. – protokół elektroniczny z 22.11.2013r. – 00:35:46 i 00:42:09)

W 2011r. przed budynkiem poczty został zamontowany i naprawiony tzw. „pacholek” za kwotę 123 zł.

(okoliczności bezsporne, patrz też zestawienie k. 65, zeznania świadka G. R. protokół elektroniczny z 22.11.2013r. 00:51:11)

W 2013r. został naprawiony stopień z lastryka za 324zł.

Wpłaty powoda na fundusz remontowy za lata 2009-2012 wyniosły 1874,52 zł.

(okoliczności bezsporne, patrz też : odpowiedź na pozew k. 24-25)

W 2013r. do października powód wpłacił na fundusz remontowy 711,72 zł

(okoliczności bezsporne, patrz też :zestawienie k. 67).

Sąd zważył, co następuje:

Istota sporu sprowadzała się do wyjaśnienia, czy przeprowadzone przez pozwaną Wspólnotę prace modernizacyjno - remontowe w latach 2010-2013r. mogły być związane z korzystaniem z lokalu użytkowego należącego do powoda i czy było zasadne zwiększenie wysokości uiszczanych przez powoda zaliczek na fundusz remontowy wynikające z treści zaskarżonej uchwały.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka G. R., gdyż były wyczerpujące i logiczne. Treść zeznań świadka częściowo znalazła też swoje potwierdzenie w dołączonych przez strony kserokopiach dokumentów, których treści strony nie kwestionowały.

Powód nie negował jedynie tego, że naprawa stopnia z lastryka przeprowadzona w 2013r. mogła pozostawać w związku z korzystaniem z należącego do niego lokalu użytkowego. Co do pozostałych napraw- modernizacji wskazywanych przez Wspólnotę jako podstawa zwiększenia wpłacanych przez powoda zaliczek na fundusz remontowy - uważał, że nie wiązały się z korzystaniem z posiadanego przez niego lokalu.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron, ale w znikomym stopniu oparł się na nich ustalając stan faktyczny, gdyż ten został ustalony w głównej mierze oparciu o okoliczności, które były bezsporne między stronami oraz na podstawie zeznań świadka G. R.. Wprawdzie świadek był obecny na sali rozpraw podczas przesłuchania stron 22 listopada 2013r., ale zdaniem Sądu nie wpłynęło to w żadnym stopniu na treść składanych przez niego zeznań, a tym samym wiarygodność świadka. Z racji tego, że świadek jest zarządcą nieruchomości posiada bezpośrednią wiedzę na temat specyfiki problemów zarówno w kwestii odśnieżania dachu czy tworzenia się sopli oraz związanych z zalewaniem lokalu powoda (zanim doszło do wymiany nawierzchni przed lokalem). Wiedza stron w tym zakresie jest poniekąd czerpana z informacji, które pierwotnie mógł posiadać jedynie świadek – a nie odwrotnie.

Przedmiotowa uchwała została zaskrzona do sądu w terminie wynikającym z art.

art. 25 ust 1 a ustawy o własności lokali tj. w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały (powód został powiadomiony o uchwale 29 marca 2013r., pozew został złożony 26 kwietnia 2013r.)

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 (art. 25 ust 1 w/w cytowanej ustawy).

Powód twierdził, że zaskarżona uchwała narusza jego interesy, gdyż Wspólnota nie wykazała zasadności dokonanej podwyżki.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach obciążają właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów. Jednakże ust. 3 tegoż artykułu wprowadza wyjątek od tej zasady, a mianowicie w sytuacji ***gdy sposób korzystania z lokali użytkowych to uzasadnia- właściciele mogą podjąć uchwałę o zwiększeniu obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych.***

Zdaniem Sądu poniesione przez Wspólnotę wydatki na położenie kostki brukowej – pozostają w bezpośrednim związku z korzystaniem z lokalu użytkowego powoda. Do lokalu użytkowego wchodzi ludzie – zarówno kliencie jak i pracownicy. Winni mieć więc oni niczym nieutrudniony do niego dostęp. Jeśli do lokalu wlewała się woda,

a nawierzchnia chodnika była zniszczona, naprawa była konieczna. Ponieważ pozostałe chodniki wokół posesji są także wykonane z kostki brukowej, a kostka brukowa jest powszechnie stosowana jako materiał zapewniający odpowiedni standard i gwarancję braku problemów w trakcie eksploatacji- dokonanie takiej naprawy z jednoczesną modernizacją nie było nieadekwatne do zaistniałej sytuacji i kosztów.

Powód negował konieczność zamontowania podgrzewanej rynny nad jego lokalem Wprawdzie podnosił, że tworzenie się sopli jest konsekwencją wady konstrukcyjnej dachu, jednakże twierdzenia jego w tej mierze były gołosłowne. Powód nawet nie przybliżył na czym w jego ocenie wada dachu miałby polegać. Strona pozwana twierdziła, że dach wykonany jest właściwie. Przesłuchany świadek w logiczny i przekonujący dla Sądu sposób wyjaśnił specyfikę tworzenia się sopli na dachu. Sąd dał wiarę pozwanej, że gdyby pod rynną na której tworzyły się sople był trawnik, nikt by sopli nie odkuwał. Zważywszy na to, że przed wymianą rynny odśnieżanie dachu i odkuwanie sopli zarówno generowało koszty jak i stanowiło przeszkodę w normalnym korzystaniu przez klientów z poczty w czasie godzin jej otwarcia - należało w ocenie Sądu uznać, że prace remontowo-modernizacyjne polegające na zamontowaniu podgrzewanej rynny były związane z korzystaniem przez klientów z lokalu poczty.

Ponieważ kostka brukowa została położona przed dwoma lokalami użytkowymi, należało przyjąć, że wydatki poniesione przez Wspólnotę z tego tytułu powinny proporcjonalnie obciążać po połowie obu właścicieli lokali użytkowych. Jeśli zaś chodzi o koszty wymiany i założenia systemu podgrzewania rynien jedynie nad lokalem powoda- wydatki remontowo modernizacyjne powinny w całości być związane jedynie z korzystaniem z lokalu użytkowego powoda.

Wysokość poniesionych przez pozwaną wydatków na powyższe cele w latach 2010-2012 była między stronami bezsporna, podobnie jak i wysokość uiszczonych przez powoda zaliczek na fundusz remontowy. Wpłaty powoda wyniosły za lata 2009-2012 - **1874,52 zł**, wydatki na prace remontowo-modernizacyjne, które poniosła Wspólnota, a które w bezpośredni sposób były związane z korzystaniem z lokalu należącego do powoda wyniosły tylko w latach 2010-2012- **6260 zł** (5326,52 zł : 2 + 760zł+5500zł= 6260 zł). Dalsza analiza przez Sąd ponoszonych przez Wspólnotę zwiększonych kosztów w związku np. z malowaniem kopert czy naprawą i montażem blokady umożliwiającej dojazd samochodów pocztowych pod przedmiotowy lokal - nie była (przy takiej proporcji wpłat do poniesionych wydatków) konieczna. Sąd nie analizował również wzrostu kosztów ponoszonych przez Wspólnotę z tytułu eksploatacji, mogących pozostawać w wyłącznym związku z korzystaniem z lokalu użytkowego powoda- gdyż przedmiotowa uchwała nie podniosła zaliczki na fundusz eksploatacyjny, który we Wspólnocie jako odrębny fundusz funkcjonuje- a jedynie dotyczyła wysokości wpłacanych przez powoda zaliczek na fundusz remontowy.

Reasumując powyższe ustalenia i rozważania, Sąd doszedł do przekonania, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda, Wspólnota miała podstawy aby zwiększyć wysokość wnoszonych przez powoda zaliczek na fundusz remonty aż o 100% i w związku z tym powództwo oddalił.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na mocy art. 98kpc w zw. z art. 108 § 1kpc.