

Sygn. akt I C 846/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza od powoda M. N. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 846/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 września 2016 r.

Powód M. N. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wniósł o uchylenie uchwały z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy w roku 2016 podjętej przez stronę pozwaną.

Na uzasadnienie żądania powód wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w K.. W dniu 23 marca 2016 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., na którym m. in. poddano pod głosowanie zaskarżoną uchwałę. Uchwała ta zawiera plan remontów na rok 2016, które mają zostać wykonane na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w ramach którego zaplanowano dalsze remonty kamienicy, izolację pionową fundamentów oraz remont podwórka.

Powód zarzucił, iż powyższa uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda. Zdaniem powoda pozwała ona na niezasadne wykorzystywanie środków Wspólnoty Mieszkaniowej przy nie uwzględnianiu uzasadnienia ekonomicznego, a także nie biorąc pod uwagę innych ważnych społecznie względów. Dodatkowo zaskarżona uchwała narusza interes powoda ze względu na fakt, że różnicuje sytuację właścicieli poszczególnych mieszkań, bez należytej uzasadnionej podstawy. Powód jest bowiem zobowiązany do regulowania takiej samej opłaty na fundusz remontowy bez rozgraniczenia opłat za powierzchnię piwnic i powierzchnię lokalu mieszkalnego.

Powód wskazał, że piwnice są w katastrofalnym stanie, niezbędne prace zostały tam przeprowadzone na zalecenie (...), gdyż ich niewykonanie mogłoby doprowadzić do katastrofy budowlanej całej nieruchomości przy ul. (...) w K.. Warunki techniczne piwnic w dalszym ciągu nie spełniają przeciętnych standardów, a dalsze remonty piwnic to obowiązek samych właścicieli.

Dalej powód wskazał, że jego zdaniem pozwana tworząc reguły obowiązujące wszystkich właścicieli i uchwalając nową wysokość zaliczki na fundusz remontowy tworzy dodatkowe obowiązki i obciąża go niemalże kosztami, od których inni są zwolnieni lub ponoszą je w mniejszym stopniu (posiadając mniejsze powierzchnie piwnic) nie wskazując należytego uzasadnienia dla takiego zróżnicowania. Zdaniem powoda, niezasadną przyczyną uchwalenia uchwały jest fakt, że jako jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, podczas gdy ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty.

Powód zarzucił również, iż sposób procedowania nad uchwałami był wadliwy. Uchwała zapadła poprzez oddanie głosów w sposób mieszany - część głosów została zebrana indywidualnie przez zarząd. Zdaniem powoda głosowanie takie powinno się odbyć najpóźniej do dnia odbycia się Zebrania Wspólnoty. Wedle informacji uzyskanych przez niego Zarząd Wspólnoty rozsyłał do mieszkańców nieobecnych na Zebraniu karty do głosowania wraz z prośbą o oddanie głosów na uchwały znajdujące się w porządku obrad zebrania z dnia 23 marca 2016 r. Taka praktyka jest niedopuszczalna i sprzeczna z porządkiem prawnym, co w ocenie powoda powinno skutkować uznaniem ich za nieważne. Ponadto nie został uwzględniony wniosek o głosowanie w trybie 1 udział 1 głos, co zdaniem powoda czyni głosowanie nieważnym.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej kosztów procesu (k.55-58).

Pozwana podniosła, iż wszelkie podjęte przez nią remonty nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. wynikają z decyzji Powiatowego **Inspektora** Nadzoru Budowlanego z dnia 14 lipca 2015 r. Z uwagi na fatalny stan **nieruchomości**, grożący katastrofą budowlaną, w.w. organ administracji publicznej **nakazał usunięcie** nieprawidłowości stanu technicznego budynku w sposób, który **zapewniał** będzie bezpieczeństwo użytkownika poprzez wykonanie robót **budowlanych** zgodnie ze wskazaniem zawartymi w projekcie autorstwa (...). S. K. i (...). W. B. pn. „Projekt wzmocnienia **posadowienia** budynku przy ul. (...) w K.” z marca 2015 r. uzupełnionego w dniu 6 lipca 2015 r. Według zaleceń wykonawczych pozwana wspólnota zobowiązana została do remontu fundamentów budynku, co wiąże się z przeprowadzeniem specjalistycznych robót budowlanych. Termin wykonania w.w. robót został wyznaczony w decyzji na dzień 31 października 2016 r.

Odnosząc się do wysokości przyjętej stawki pozwana podała, iż wbrew twierdzeniom powoda nie jest ona zawyżona. Obecnie pozwana Wspólnota nie jest w stanie zapłacić za cały remont „z góry”. Stan funduszu remontowego na dzień 23 marca 2016 r., po częściowej zapłacie wykonawcy wzmocnienia fundamentów i wymiany głównej instalacji kanalizacyjnej, będzie ujemny. Koszt remontu został rozłożony na raty przez wykonawcę. Nadto, środki z funduszu remontowego przeznaczone są na utrzymanie należytego, zgodnego z prawem budowlanym stanu nieruchomości (nakłady konieczne), a nie na ulepszenia zbytkowne. Zaskarżoną uchwałą pozwana nie podwyższa zaliczki na fundusz remontowy. Taka wysokość stawki obowiązuje w pozwanej Wspólnocie od kwietnia 2010 r. i jest utrzymywana na tym poziomie przez kolejne lata do 2016 r. Powód nabył lokal w budynku pozwanej Wspólnoty w 2012 r. i koszty związane z remontem nieruchomości, w tym stawka na fundusz remontowy była mu znana. Naliczana jest ona zgodnie z posiadanym udziałem, który odpowiada metrażowi powierzchni będącej własnością poszczególnych właścicieli lokali.

Odnosząc się do zarzutów proceduralnych pozwana zaprzeczyła jakoby rozesłano do nieobecnych na zebraniu współwłaścicieli karty do głosowania. Wskazała, iż we Wspólnocie właściciele zgłaszają się osobiście (jeżeli nie było ich na zebraniu właścicieli) do podpisania uchwał złożonych w biurze zarządcy. Twierdzenia powoda iżby tym razem miało być inaczej są gołosłowne i nieoparte żadnymi dowodami.

Bezsporne w sprawie było, że:

W budynku przy ul. (...) w K. znajduje się 14 lokali.

Powód M. N. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w K., dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Lokal ten powód nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 sierpnia 2012 r.

Z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 15,19 % części. Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (piwnic) wynosi 117 ,4000 m².

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

W dniu 23 marca 2016 r. odbyło się zwyczajne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Porządek obrad obejmował m.in. omówienie sprawozdania finansowego za rok 2016 r., podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium z działalności Zarządu i Zarządcy Wspólnoty, omówienie i uchwalenie zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mediów, uchwalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy w roku 2016 r., przeprowadzenie dyskusji i podjęcie decyzji co do konieczności prowadzenia dalszych remontów w kamienicy.

Na zebraniu tym obecni byli właściciele: E. D., E. P., M. G., G. S., A. S., jako pełnomocnik Z. S. i J. H. oraz powód M. N. w imieniu własnym oraz w imieniu K. N. i T. N.. Obecni posiadali na zebraniu łącznie 62,14% udziałów.

Podczas zebrania odbyła się dyskusja na temat wysokości zaliczki na fundusz remontowy. W jej trakcie właściciele wskazali, iż potrzeby remontowe pozwanej nadal pozostają duże. Wskazano, że zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego należało wykonać iniekcje „zszywające” elewację od strony podwórka i od strony budynku Felicjanek 1, zrobić odkrywkę przy rurze spustowej na elewacji frontowej, zabezpieczyć podwórko, przygotować dokumentację do remontu elewacji i krużganków. Stan środków na funduszu remontowym, po zapłacie wykonawcy wzmocnienia fundamentów i wykonawcy wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku, był minusowy. Wykonawcy zgodzili się na ratalną płatność za wykonane usługi.

W tych okolicznościach w wszyscy obecni właściciele lokali, poza powodem zdecydowali się na utrzymanie stawki na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł/m².

Wysokość stawki na wskazanym wyżej poziomie została przyjęta przez pozwaną Wspólnotę już w 2010 r. na podstawie uchwały nr (...) i była utrzymywana przez kolejno podejmowane uchwały w tym przedmiocie nr (...) z dnia 31 marca 2011 i (...) z dnia 19 marca 2012 r. Było podyktowane złym stanem technicznym budynku i koniecznością wykonania niezbędnych prac remontowo – budowlanych.

dowód: zawiadomienie o zebraniu z dnia 12.03.2016 r., k. 15, protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z dnia 23.03.2016 r., k. 64 - 65.

Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) na zebraniu Wspólnoty w dniu 23 marca 2016 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. W oparciu o nią przyjęła, iż wysokość stawki na fundusz remontowy będzie wynosiła 3,50 zł/m².

Za przyjęciem uchwały oddano 57,06 % głosów, przeciw 15,19 % głosów, wstrzymało się 0,00%.

dowód: uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania, k. 62- 63, zawiadomienie o wielkości zaliczki z dnia 29.04.2016 r., k. 156.

Wysokość stawki na fundusz remontowy na poziomie 3,50 zł/m² została przyjęta przez pozwaną

Wspólnotę już w 2010 r. i była utrzymywana na tym poziomie do roku 2016 r. Przyjęcie stawki w tej wysokości było podyktowane złym stanem technicznym budynku, który ma ponad sto lat. Wówczas odbyła się ożywiona dyskusja między właścicielami lokali i padały wówczas propozycje przyjęcia stawki nawet w wysokości 5 zł/m². Osoba sprzedająca udziały w nieruchomości miała wykonać remonty, ale tego nie wykonała i ostatecznie cały ciężar remontu spadł na Wspólnotę. Obecnie potrzeby remontowe są bardzo duże, ale są mniejsze niż na początku. Wszystkie remonty, które pozwana wykonuje wynikają z nakazów organów budowlanych,

Stawka za powierzchnię mieszkalną i niemieszkalną jest taka sama.

dowód: u chwała nr (...) z dnia 4.03.2010 r., k. 86-87, u chwała nr (...) z dnia 31.03.2011 r., k. 88 – 89, uchwała nr (...) z dnia 19.03.2012 r., k. 90, zeznania świadka H. A., k. 107.

Na zlecenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie czerwiec/wrzesień 2014 r. wykonana została ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego budynku przy ul. (...) w K. przez zespół (...). S. K. i (...) W. B.. We wnioskach w.w. ekspertyzy stwierdzono, iż budynek znajduje się w stanie degradacji i wymaga wykonania kapitalnego remontu, który obejmować powinien wzmocnienie posadowienia, zszycie bądź przemurowanie rozspojonych ścian, a także zapewnienie szczelności izolacji dla ścian piwnicy.

W dniu 24 października 2014 r. inspektorzy (...) w K. Powiat Grodzki na podstawie zgłoszenia przez administratora nieruchomości przeprowadzili czynności kontrolne na terenie posesji nr (...) przy ul. (...) w K., dotyczące ustalenia stanu faktycznego w zakresie ściany przyległej do posesji nr (...) od strony podwórka.

Jak ustalono obiekt wykazywał naturalne wielowiekowe zużycie. Ściana tylna oficyny bocznej wykazywała znaczne ubytki tynku, z odsłoniętym murem ceglany na około 80% powierzchni. Na wszystkich poziomach w ścianach podokiennych widoczne były wyraźne pęknięcia ukośne o znacznej rozwartości (od nadproża |w wyższej kondygnacji do otworu okiennego niższej kondygnacji na całej jego szerokości). W poziomie parteru nie zaobserwowano degradacji muru w związku z częściowym odnowieniem elewacji. Elewacja frontowa w dolnej części z cokołem betonowym gładkim do wysokości pierwszego piętra boniowana groszkowa zakończona gzymsem. Elewacja na wysokości pierwszego piętra bonowana i szlifowana między oknami, z dużymi ubytkami tynku zakończona gzymsem międzykondygnacyjnym. Opaski wokół okien i naczółki wraz podokiennikami w części zniszczone (ubytki elementów tynkarskich). Pozostałe dwie kondygnacje (druga i trzecia) rozdzielone gzymsem posiadają tynk gładki barwiony, w dużej części widoczne odspojenia i odparzenia tynku.

W toku postępowania administracyjnego organ wezwał pozwaną Wspólnotę do uzupełnienia ekspertyzy stanu technicznego budynku wykonaną przez inż. S. K. i (...) W. B. poprzez szczegółowe opracowanie wzmocnienie posadowienia budynku. Przedmiotowy projekt pozwana złożyła w (...) w dniu 22 kwietnia 2015 r., następnie w lipcu został on uzupełniony w zakresie posadowienia płyty.

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 14 lipca 2015 r., znak (...) nakazano współwłaścicielom budynku mieszkalnego położonego przy ul (...) w K. usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania poprzez wykonanie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami zawartymi w projekcie autorstwa (...). S. K. i (...). W. B. „Projekt wzmocnienia posadowienia budynku przy ul. (...) w K. tj: wykonanie wzmocnienia posadowienia budynku przy ul. (...) w K. poprzez wykonanie płyty odciążającej w poziomie piwnic na całej jej powierzchni o grubości 30 cm z betonu (...) zbrojonego siatką dolną i górną ze stali (...). opartej na ścianach konstrukcyjnych w wykutych gniazdach o wymiarach 25x50 cm wykonanych po obwodzie ścian pomieszczeń piwnicznych w odległości 50 cm od siebie według rysunków (...) (...) zszycie lub przemurowanie rozspojonych ścian, w szczególności otworów okiennych, zabezpieczenie konstrukcji nośnej ganków poprzez stemplowanie do czasów wykonania docelowego remontu, usunięcie odspojonych tynków elewacji i zabezpieczenie siatką do czasu wykonania remontu elewacji.

Termin wykonania w.w. robót został ustalony przez organ do dnia 31 października 2016 r.

dowód: decyzja (...) nr (...) z dnia 14.07.2015 r., k. 66 – 70, projekt wzmocnienia posadowienia budynku przy ul. (...) w K., k. 71 – 83.

Obecnie potrzeby remontowe pozwanej są bardzo duże, ale są mniejsze niż na początku. Wszystkie remonty, które pozwana wykonuje wynikają z nakazów organów budowlanych. Pozwana ma świadomość konieczności wykonania remontów, ponieważ jeśli nie będą one przeprowadzone budynek może ulec zawaleniu. W zasadzie wszyscy właściciele lokali, poza powodem, są zgodni co do konieczności prowadzenia prac remontowych, niektórzy z nich dokonują na ten cel nadpłat, aby można było pokrywać bieżące rachunki.

Pozwana wykonała już szereg prac remontowych jak: budowa dachu i kominów, budowa pionu kanalizacyjnego, budowa kanału pod płytą, wzmocnienie płyty - posadowienia budynku, odtworzenie ścianek działowych w piwnicach, wyprowadzenie instalacji z piwnic, wlanie wylewki betonowej na podwórku.

Do wykopania zostały jeszcze prace polegające na zszyciu lub zamurowaniu popękanych ścian, zabezpieczenie konstrukcji ganku, usunięcie odspojonych elementów tynków zewnętrznych i zabezpieczenie siatką do czasu wykonania remontu właściwego.

Powód nie uiszcza opłat na fundusz remontowy i eksploatacyjny, posiada z tego tytułu znaczne zadłużenie wobec pozwanej Wspólnoty – z tytułu funduszu remontowego 16.000,00 zł 6.000,00 zł z tytułu funduszu eksploatacyjnego. Proponuje pozwanej uzupełnienie zaległości z dnia za dzień, jeżeli rozwiązany zostanie problem rozdzielania stawki za mieszkanie za stawką za piwnicę.

Koszt koniecznych do wykonania prac remontowych wskazanych w decyzji (...) w K. wynosi ok. 100.000,00 zł.

Ogólna powierzchnia budynku Wspólnoty wynosi 770 m².

dowód: zeznania świadka H. A., k. 107, przesłuchanie powoda, k. 107 –108, zeznania stojącego za stroną pozwaną członka Zarządu M. G., k. 108, zeznania stojącego za stroną pozwaną członka Zarządu E. P., k.108.

Na podstawie uchwały nr (...) r. z dnia 30 listopada 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o wyrażeniu zgody na zwolnienie z opłaty eksploatacyjnej za powierzchnię piwnic przynależnych do lokali mieszkalnych w budynku począwszy od dnia 1 października 2015 r. do czasu zakończenia wzmacniania posadowienia budynku

dowód: uchwała nr (...) z dnia 30.11.2015 r., k. 91- 92, zeznania powoda, k. 107.

Głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przebiega w ten sposób, iż osoby uprawnione oddają swoje głosy na karcie do głosowania w biurze Zarządcy budynku – (...) s.c., ul. (...). (...)w K.. Nie zdarzyło się ażeby karty do głosowania były rozsyłane przez Zarządcę nieruchomości do właścicieli lokali.

W pkt IX protokołu zebrania z dnia 23 marca 2016 r. brak informacji o głosowaniu jest wynikiem przeoczenia.

(...) s.c., jest drugim zarządcą w pozwanej Wspólnocie od 2009 r.

dowód : zeznania świadka H. A., k. 107.

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem ich prawdziwości nie była kwestionowana.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron, ponieważ były spójne i logiczne. Z tym zastrzeżeniem, że sąd za irrelevantne uznał zeznania powoda co do tego czy zarząd jest sprawowany prawidłowo czy nie, ponieważ ta okoliczność nie miała

znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy podkreślić, że zarówno powód jak i przedstawiciele pozwanej zgodnie podkreślali, że zachodzą duże potrzeby remontowe.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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.

Uchwała jest sprzeczna z prawem lub umową wówczas, kiedy jej treść pozostaje w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami lub umową.

Pod pojęciem naruszenia interesów należy rozumieć nie każdy interes tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę. Dokonując oceny interesu należy porównywać interesy wspólnoty i interesy członka wspólnoty i w konkretnej sprawie oceniać, który w danym momencie interes jest ważniejszy, któremu należy dać prymat.

W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, interesu powoda jako członka pozwanej Wspólnoty ani też zasad prawidłowego zarządu.

Zaskarżoną przez powoda uchwałą pozwana Wspólnota ustaliła wysokość stawki na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł, począwszy od 1 kwietnia 2016 r.

Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ww. ustawy, właściciel ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1).

Zgodnie zaś z art.12 ust 2 i 3 w/w ustawy właściciele ponoszą wydatki i ciężary w stosunku do ich udziałów. Uchwała może jedynie zwiększać obciążenia właścicieli lokali użytkowych.

Zaskarżona uchwała nakłada tak na powoda jaki i pozostałych członków pozwanej Wspólnoty obciążenia finansowe w celu pozyskania niezbędnych środków na fundusz remontowy. Ustalanie tych stawek leży w kompetencji wspólnoty i nie narusza żadnego przepisu. Ustawa nie określa górnej granicy stawki. Zatem uchwalenie stawki na poziomie 3,50 zł za udział jest zgodne z prawem. Powód nie wskazał również na żaden zapis umowy z którym treść uchwały mogła być sprzeczna.

Brak podstaw do zakwestionowania uchwały z punktu widzenia naruszenia interesu powoda lub zasad prawidłowego zarządu.

W okolicznościach niniejszej sprawy – z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych - wynika, iż nieruchomość pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest zabudowana ponad stuletnią kamienicą. Budynek ten nie był przez jego poprzedniego właściciela przez szereg lat remontowany. W związku z tym, iż jego stan techniczny był katastrofalny pozwana Wspólnota podjęła jeszcze w 2009 r. działania mające na celu wykonanie koniecznych prac remontowo – budowlanych. Obowiązek wykonania prac remontowych w budynku został nadto stwierdzony

decyzją nr (...) r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 14 lipca 2015 r., na podstawie której nakazano właścicielom nieruchomości przy ul. (...) w K. usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo jego użytkowania poprzez wykonanie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami zawartymi w projekcie autorstwa (...). S. K. i (...). W. B. „Projekt wzmocnienia posadowienia budynku przy ul. (...) w K. a to: wykonanie wzmocnienia posadowienia budynku poprzez wykonanie płyty, zszycie lub przemurowanie rozspojonych ścian, zabezpieczenie konstrukcji nośnej ganków, usunięcie odspojonych tynków elewacji i zabezpieczenie siatką do czasu wykonania remontu elewacji. Termin wykonania w.w. prac został zakreślony przez organ administracyjny do dnia 31 października 2016 r.

W tym stanie rzeczy Sąd nie miał wątpliwości, iż stan przedmiotowej nieruchomości jest niezadowolający i wymaga przeprowadzenia koniecznych i kosztownych remontów. Nie są to wyłącznie drobne prace remontowe, ale naprawy, które wymagały przeprojektowania elementów budynku (jego płyty), zastosowania nowych technologii, dokonania gruntownej renowacji elewacji, zabezpieczenia ganków, „zszycia” lub przemurowania ścian. Z zeznań świadka H. A. (zarządcy budynku) wynika, iż Wspólnota wykonała już szereg prac remontowych na nieruchomości jak budowa dachu i kominów, budowa pionu kanalizacyjnego, budowa kanału pod płytą, wzmocnienie płyty, odtworzenie ścianek działowych w piwnicach, wyprowadzenie instalacji z piwnic, wylanie wylewki betonowej na podwórku. Do przeprowadzenia pozostały jeszcze prace opisane w decyzji (...), poza wykonaniem wzmocnienia posadowienia budynku tj. płyty obciążeniowej, którą pozwana już wykonała. Koszt prac wskazanych w decyzji organu budowlanego wynosi około 100.000,00 zł.

Zaskarżona uchwała nie podwyższała stawki na fundusz remontowy, stawka ta bowiem była utrzymywana przez pozwaną Wspólnotę od roku 2010 r. na tym samym poziomie. Z uwagi na konieczność prowadzenia dalszych prac remontowo – budowlanych, a w konsekwencji pozyskanie na ten cel stosownych środków finansowych zasadnym jest Zdaniem Sądu przyjęcie w pozwanej wspólnocie stawki na fundusz remontowy we wskazanej wysokości. Jakkolwiek stawkę tę można zaliczyć do stawek wysokich, to jednak w okolicznościach niniejszej sprawy jest ona w pełni uzasadniona.

Z drugiej strony należy wskazać, że powód nie uiszcza kwot na fundusz remontowy jak i należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Z tego tytułu posiada wobec pozwanej zadłużenie na łączną kwotę 22000 zł. Jak jednak sam wskazał, nie wynika to z jego złej sytuacji finansowej. Sam wskazał, że tą zaległość może wyrównać w kilka dni. Oznacza to, że jest osobą zamożną i stać go na pokrycie opłaty na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł za udział, który odpowiada posiadanym m² powierzchni lokalowej.

W przedmiotowej sprawie, okoliczność, że w skład udziałów powoda wchodzi pomieszczenia piwnicy, pozostaje bez znaczenia, albowiem uchwała nie ustala jakie powierzchnie posiadanych przez powoda pomieszczeń zostają zaliczone na poczet udziałów, a jakie nie. Przedmiotem kontroli jest tylko uchwała, która określa wysokość stawki za udział.

Przedmiotowa uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Niewątpliwie utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie jest pochodną uzyskiwanych przez Wspólnotę środków z tytułu uiszczanych przez mieszkańców zaliczek. Pozyskanie przez Wspólnotę niezbędnych środków na cele remontowe w obliczu konieczności wykonania tychże prac i to w zupełnie nieodległej perspektywie nie może być postrzegane jako naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a wręcz przeciwnie jako zgodne z tą zasadą.

Jeżeli natomiast strona jest niezadowolona ze sposobu sprawowania zarządu we Wspólnocie Mieszkaniowej, to może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządu sądowego. Jeżeli sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego uzna, że zarząd jest źle sprawowany zarząd taki zostanie ustanowiony.

W niniejszej sprawie powód podniósł przeciwko zaskarżonej uchwale nr (...) także zarzuty formalne podnosząc, iż część głosów zebranych indywidualnie powinna być zostać oddana przez właścicieli lokali najpóźniej do dnia odbycia zebrania.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym tj. częściowo na zebraniu w dniu 23 marca 2016 r. i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zarządca powiadomił członków Wspólnoty w tym powoda o zebraniu, a następnie w wynikach głosowania. Zaskarżona uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, co wobec nieistnienia zapisu w umowie ani w uchwale podjętej w odpowiednim trybie o przypadaniu na każdego właściciela jednego głosu w określonej sprawie należy uznać za prawidłowe.

Powołana ustawa o własności lokali nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Z zapisów tej ustawy wynika jedynie obowiązek pisemnego zawiadomienia o terminie zebrania. Wybór sposobu zbierania głosów należy zaś do zadań Zarządcy. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przejęto, iż indywidualne zbieranie głosów odbywa się w siedzibie Zarządcy, gdzie członkowie Wspólnoty głosują poprzez złożenie swojego podpisu na liście do głosowania na daną uchwałę. Tak też było w przypadku zaskarżonej uchwały.

Z uwagi na powyższe okoliczności, na mocy wskazanych wyżej przepisów prawa, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu w pkt II sentencji wyroku Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800). Na zasądzoną kwotę złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.