

Sygn. akt I Ns 1380/16

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Tekieli

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy Miejskiej K., Z. J. i S. J.

z udziałem J. G. i K. W.

o rozstrzygnięcie co do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej

postanawia:

I. zezwolić Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), co zastępuje uchwałę tej Wspólnoty Mieszkaniowej, na:

1. wykonanie robót dekarско-blacharskich w nieruchomości, których wartość według kosztorysu ofertowego z 21 maja 2013 r. wynosi 39.500,00 zł;
2. wymianę drzwi wejściowych do budynku za kwotę 2.848,00 zł według oferty z 9 maja 2014 r.;
3. zaciągnięcie kredytu inwestorskiego w Banku (...) w K. w wysokości 34.000,00 zł (trzydzieści cztery tysiące złotych 00/100) na okres 240 miesięcy w celu częściowego sfinansowania inwestycji polegającej na wykonaniu robót dekarско-blacharskich i ustalenia zaliczki na fundusz remontowy według stawki 1.05 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozstrzygnięcie stanie się prawomocne;

II. ustala, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Gmina Miejska K., Z. J. i S. J. wnieśli o wydanie rozstrzygnięcia zastępującego uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), zezwalającego na: wykonanie robót dekarско-blacharskich w nieruchomości, których wartość według kosztorysu ofertowego z dnia 21 maja 2013 roku wynosi 39 500 zł, wymianę drzwi wejściowych do budynku za kwotę 2848 zł - według oferty z dnia 9 maja 2014 roku, zaciągnięcie kredytu inwestorskiego w Banku (...) w K. na kwotę 34 000 zł na okres 240 miesięcy, w celu częściowego sfinansowania inwestycji polegającej na wykonaniu robót dekarско-blacharskich i ustalenia zaliczki na fundusz remontowy wg stawki 1,05 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu począwszy od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozstrzygnięcie stanie się prawomocne.

Uczestnik K. W. wyraził zgodę na propozycje wniosku. Uczestnik J. G. nie zgodził się z wnioskiem i wskazał, że chce by Wspólnota zrobiła remont dachu, ale nie obecnie lecz za 3 lata z uwagi na budowę obwodnicy, która zdaniem

uczestnika ma wpływ na budynek. Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku, zaprzeczył podanym we wniosku faktom i dowodom, za wyjątkiem tych, które przyznaje i wskazał, że wykonanie zaplanowanych we wniosku zmian jest obecnie przedwczesne, ponieważ po powstaniu obwodnicy wykonane prace, co nie jest wykluczone, ulegną takiej zmianie, że będą wymagały ponowienia lub poprawy. Uczestnik przytoczył orzeczenie Sądu Okręgowego w Gdańsku wskazując, że „interesy wszystkich współwłaścicieli powinny być utożsamiane z interesami ściśle związanymi z rzeczą wspólną, co wskazuje, że decyzje należy odroczyć do czasu sprawdzenia jak nieruchomość będzie funkcjonowała po powstaniu obwodnicy i z tych przyczyn wnioski należy oddalić.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Budynek położony w K. przy ul. (...) stanowi współwłasność zainteresowanych.

Dowód: odpisy z KW K- 10-15, akt notarialny k- 1720, 21-24, 25-28

W roku 2006 dokonany został przegląd obiektu budowlanego, budynku mieszkalnego przy (...). W karcie przeglądu wskazano na niezadawalający stan ścian piwnic, ścian zewnętrznych, elewacji, pokrycia dachowego i opasek odwadniających.

Dowód karta przeglądu k- 32-33

Uchwałą z dnia 10 grudnia 2008 roku Wspólnota (...) powołała zarząd w osobie J. G. i Gminy Miejskiej K. oraz zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Dowód: uchwała K- 29, umowa K-30-31

W roku 2011 zorganizowane zostało zebranie w sprawie remontu dachu z przedstawieniem kosztorysów wykonanych przez P.J. P. w dwóch wersjach. Na zebraniu stawiał się tylko przedstawiciel Gminy.

Dowód: pisma K- 34, 35, lista K- 36, protokół K- 37

W roku 2013 sporządzony został protokół okresowej kontroli budynku „przy Z.(...) w K. z zaleceniami remontu kominów w 2013 roku, remontu dachu w 2014 roku / do czasu remontu naprawa miejscowa/ i remontu pokrycia z papy nad pomieszczeniami pralni w 2013 roku.

Stan techniczny pokrycia dachowego określono jako :”zły”.

Dowód: protokół i zdjęcia K- 38-46

Uczestnika J. G. poinformowano o potrzebach remontowych, wynikających z przeglądu, pismem z dnia 14 maja 2013 roku.

Dowód: pismo K- 47

W dniu 14 maja 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę w sprawie remontu dachu z kosztem robót 39 500 zł. Na zebraniu obecni byli wszyscy 4 członkowie Wspólnoty: J. G. głosował przeciwko uchwale, a K. W., Z. i S. J. i Gmina Miejska K. – za uchwałą.

Dowód: uchwała K- 63

Na zebraniu w sprawie remontu zorganizowanym 21 maja 2013 roku przedstawiono dwa kosztorysy i wynegocjowano z wykonawcą P. P. kwotą 39 500 zł. za wykonanie remontu dachu i wskazano potrzebę zaciągnięcia kredytu. Na zebraniu stawiał się przedstawiciel Gminy i K. W.. Kolejne zebranie zorganizowano 20 sierpnia 2013 roku. 20 sierpnia 2013 roku. Wspólnota podjęła uchwały w sprawie wymiany drzwi wejściowych i w sprawie wyrażenia zgody na

zaciągnięcie kredytu w Banku (...) w K. do 36 000 zł na remont dachu. Za uchwałami głosowała Gmina i uczestnicy J., przeciwko J. G., uczestnik K. W. nie stawiał się.

Dowód: pismo K- 48, protokół K- 49, lista K- 50, kosztorysy K- 51-57, uchwały K- 64, 65, pismo k- 60 oferty K- 61-62, protokół K- 66, kalkulacja k- 68

K. W. zgłosił w roku 2013 szkodę wynikającą z zalania jego mieszkania z dachu i otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela.

Dowód: pisma K- 58-59

Pismem z dnia 22 sierpnia 2013 roku Zakład Administracji (...) Spółka z o.o poinformował J. G., że Wspólnota (...) w K. jest „małą wspólnotą „ i zgodnie z art. 199 k.c. do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli i zwróciła się o zajęcie stanowiska do 15 września 2013 roku.

Wskazano uczestnikowi, że właściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę we Wspólnocie, mogą żądać rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Dowód: pismo K- 69

Ponowne zebranie w sprawie remontu dachu zaplanowano na 9 grudnia 2013 roku. J. G. poinformował telefonicznie, że decyzję podejmie w roku 2014. Na zebraniu w sprawie remontu dachu 22 stycznia 2014 roku J. G. nie wyraził zgody na wymianę drzwi wejściowych do budynku i złożono wnioski o zwrócenie się do nadzoru budowlanego o ocenę stanu technicznego budynku., a J. G. zobowiązał się do znalezienia wykonawcy, który naprawi drzwi wejściowe.

Dowód: pismo K- 70, protokół K- 71, 74 lista k- 72, 75 pismo K- 73,

Wspólnota na zebraniu 3 kwietnia 2014 roku zawnioskowała sporządzenie symulacji kredytu. Uchwałą z 3 kwietnia 2014 roku zgodnie ustalono i zatwierdzono stawki na pokrycie kosztów zarządu.

Dowód: uchwała K- 89-91, protokół i lista K- 77-78

29 maja 2014 roku odbyło się zebranie w sprawie wymiany drzwi wejściowych do budynku i w sprawie remontu dachu. Uczestnik J. G. ponownie był przeciwko uchwale o wykonaniu robót dekarско-blacharskich według kosztorysu ofertowego na 39 500 zł. oraz przeciwko uchwale o wymianie drzwi wejściowych do budynku.

Dowód: uchwała K- 84, 85

Wybrany wykonawca planowanego remontu w roku 2015 i 2016 podtrzymał cenę oferty na remont pokrycia dachowego na 39 500 zł.

Dowód: oświadczenie K- 96-99, oferta K- 51-57

Brak remontu dachu na budynku przy (...) spowoduje degradację więźby dachowej jej uszkodzenie oraz uszkodzenie stropu i poddasza. Dach przecieka i stwarza to zagrożenie, jeśli chodzi o instalację elektryczną. Dach wymagał remontu już w 2006 roku, a w roku 2011 – po kolejnym przeglądzie stan techniczny budynku pogorszył się. Kominy są w złym stanie, a na poddaszu dach przeciekał od wielu lat i miejscowa naprawa dachu nie wystarczy. Drzwi wejściowe są nieszczelne, a ich renowacja nie jest uzasadniona , ponieważ nie są to drzwi zabytkowe.wszystkie rynny są do wymiany po obu stronach. Miejscowy remont dachu ocenił specjalista do spraw technicznych (...) jako wyrzucanie pieniędzy. Dach nadaje się do wymiany.

Dowód: przesłuchanie świadka M. P. K – 115, przesłuchanie uczestnika S. J. k-116, przesłuchanie uczestnika J. G.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jest uzasadniony w oparciu o zebrany i opisany w ustaleniach stanu faktycznego materiał dowodowy i w oparciu o przepis art. 199 k.c. Cytowany przepis stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Przesłuchanie wnioskodawcy S. J., zeznania świadka M. P.- specjalisty do spraw technicznych Zakładu Administracji (...), protokoły okresowej kontroli budynku przy (...), karta przeglądu obiektu budowlanego z 2006 roku oraz przesłuchanie samego uczestnika J. G., uprawdopodobniły i wykazały konieczność wykonania remontu dachu, a wraz z protokołami zebrań, uchwałami Wspólnoty, listami obecności i listami głosowania uprawdopodobniły i wykazały brak zgody uczestnika J. G. na wykonanie remontu dachu pomimo długotrwałych negocjacji, wielu zebrań, zobowiązania się uczestnika do podjęcia decyzji w roku 2014, propozycji i kosztorysów oraz symulacji kredytu dotyczących przedmiotowego remontu.

Zdaniem Sądu, okoliczność wieloletniego braku zgody uczestnika na remont dachu, pomimo uzyskania sporządzonych na zlecenie wnioskodawców kosztorysów i karty przeglądu obiektu budowlanego oraz protokołu okresowej kontroli budynku, dotyczącej złego stanu dachu budynku, a jednocześnie wyrażana przez uczestnika wiedza o konieczności tegoż remontu, stanowią próbę kolejnego odsunięcia w czasie rozpoczęcia prac remontowych, skutkującą dalszą dewastacją nieruchomości.

Pomimo złego stanu technicznego dachu i zniszczonych drzwi wejściowych oraz pilnej potrzeby zmiany stanu nieruchomości, wynikającej z opisanych dokumentów i karty przeglądu pochodzącej sprzed 11 lat, uczestnik nadal podejmuje próby uniknięcia sfinansowania i realizacji remontu dachu i wymiany drzwi, gołosłownie wskazując na możliwość wpływu będącej w budowie obwodnicy K. na stan nieruchomości, który to wpływ może się ujawnić, zdaniem J. G., za około 3 lata.

Zgodnie z art. 200 k.c. Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Współdziałanie przy wykonywaniu zarządu jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Polega ono na podejmowaniu przez poszczególnych współwłaścicieli czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa w ich wspólnym interesie, czego niestety nie realizuje uczestnik. Wskazany we wniosku remont stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a mając na względzie zebrany materiał dowodowy Sąd uznał wniosek za uzasadniony gospodarczo i zgodny z przepisami i wymogami prawa budowlanego oraz interesem współwłaścicieli nieruchomości, wskazując w treści postanowienia zakres zezwolenia.

O kosztach orzeczono po myśli art. 520 § 1.k.p.c.