

Sygn. akt I C 1374/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: stażysta Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku numer (...) osiedle (...) w K.**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę numer (...) podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku numer (...) osiedla (...) w K.;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od powoda S. K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku numer (...) osiedla (...) w K. kwotę 441,96 zł (czterysta czterdzieści jeden złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1374/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 maja 2015r.

Powód S. K. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku numer (...) osiedle (...) w K. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...) i uchwały nr (...)

W uzasadnieniu zostało podniesione, że uchwała nr (...) zatwierdziła regulamin rozliczania mediów. Powód zarzucił, że § 3 ust 7 regulaminu określa, że wskaźnik jest taki sam dla lokali użytkowych i mieszkalnych. Nie może być taki sam. Dla lokali użytkowych powinien być większy. Ponadto powód zakwestionował § 4 ustęp 4 regulaminu. Podniósł, że wodomierze mają dokładność plus/minus 5%. Nie ma wodomierzy z dokładnością minus 5%. Zatem nie można podwyższać zużycia wody o 5% w stosunku do wskazań wodomierza.

Uchwała nr (...) zatwierdza sprawozdanie finansowe tymczasem w sprawozdaniu są błędy.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że sprawozdanie jest prawidłowe. Wodomierze są niedokładne o 5% zatem można podnieść zużycie o 5% w stosunku do wskazań. Sposób rozliczania mediów dotyczący centralnego ogrzewania jest prawidłowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód S. K. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku numer (...) osiedle (...) w K.. Posiada on tylko lokal mieszkalny i ma założony wodomierz.

Dowód:

Okoliczność bezsporna

Uchwałą nr (...) Wspólnota mieszkaniowa zatwierdziła regulamin rozliczania mediów.

W § 3 ust 7 postanowiono:

„Dla lokali użytkowych stosuje się zasady rozliczania ciepła takie jak dla lokali mieszkalnych, skorygowane o wskaźniki – zgodnie z aktualnymi audytami energetycznymi dla poszczególnych lokali użytkowych. Audyt musi być wykonany przez osoby posiadające ważne uprawnienia wymagane przez obowiązujące przepisy.”

W § 4 ust 3 i 4 postanowiono:

„3. koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych określa się na podstawie odczytów stanów wodomierzy.

4. dla lokali opomiarowanych, koszty określone w punkcie 3 powiększa się o 5% z uwagi na błąd wynikający z klasy dokładności zamontowanych wodomierzy.”

Dowód:

Uchwała (...) k.13

Regulamin k.11-12

Uchwałą nr (...) Wspólnota zatwierdziła sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2012-31.12.2012r.

Dowód:

Uchwała (...) k.13

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2012 r – 31.12.2012r. zostało sporządzone w sposób prawidłowy. Wystąpiły pewne błędy w prezentacji w bilansie wydatków remontowych, ale nie mają one istotnego charakteru i nie fałszują obrazu sytuacji finansowej wspólnoty.

Dowód:

Sprawozdanie za 2012 r. k.6-8,

Opinia biegłego k.161-174, 195-202

Kontrakt k.55-56

Charakterystyka techniczna dźwigu k.57-58

Warunki wykonania robót k.59

Faktury k.60-63

Zestawienie operacji k.64-69

Sprawozdanie za 2011r. k.89- 91

Rozliczenie mediów za 2012r. k.92

Dokumenty dotyczące potwierdzenia sald k.101-105

Dokumenty k.128-130

Zeznania świadka D. G. (1) k.139 - 140

Zeznania świadka M. P. k.140

Zeznania członka zarządu strony pozwanej M. B. k.150-151

Częściowo zeznania członka zarządu strony pozwanej D. G. (2) k.150-151

Ocena dowodów:

Sąd nie dał wiary zeznaniom D. G. (2), w części w której zeznał, że koszt założenia wodomierzy to 600-700 zł. Zeznania te nie znajdują żadnego potwierdzenia w materiale dowodowym. Sąd również nie dał wiary jego zeznaniom, że błąd pomiarowy dla założonych wodomierzy wynosi plus/minus 5 %. Nie znajduje to żadnego potwierdzenia w materiale dowodowych. Nie przedłożono żadnych danych dotyczących założonych wodomierzy.

W pozostałym zakresie sąd dał wiary jego zeznaniom, ponieważ są spójne i logiczne.

Sąd dał wiary zeznaniom świadka D. G. (1), M. B. albowiem są spójne i logiczne. Należy jednak podkreślić, że w zeznaniach pojawiają się oceny wartościujący i motywy, którymi kierowano się przy podejmowaniu uchwał. W tym zakresie sąd tych zeznań nie brał pod uwagę przy ustalaniu stanu faktycznego, albowiem dla ustalenia stanu faktycznego znaczenie mają fakty, a nie ich ocena. Sąd oceny brał pod uwagę dokonując własnej oceny co do tego czy uchwały są zgodne z prawem i interesem powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda co do nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym. W pozostałym zakresie jego zeznania dotyczą motywów dla których uważa, że uchwały naruszają jego interes. W tym zakresie sąd brał pod uwagę jego zeznania przy ocenie prawnej uchwał.

Sąd dał wiary dokumentom zgromadzonym w sprawie albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana. Co do sprawozdania finansowego za 2012r. to sąd uznał je za sporządzone prawidłowo, albowiem prawidłowość jego sporządzenia została potwierdzona przez biegłego.

Sąd uznał opinię biegłego za przekonującą, albowiem jest ona jasna i odpowiada na postawione przez sąd pytania. Biegła w sposób wyczerpujący ustosunkowała się do podniesionych zarzutów.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie jest uzasadnione co do uchwały nr (...). Co do uchwały nr (...) nie jest uzasadnione

Zgodnie z art. 25 ustawy „ o własności lokali” 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.

Pod pojęciem naruszenia interesów należy rozumieć nie każdy interes tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę.

Uchwała nr (...) narusza uzasadniony interes powoda. Interes powoda został naruszony poprzez wprowadzenie § 4 ust 4 w którym postanowiono, że dla lokali opomiarowanych, koszty określone w punkcie 3 powiększa się o 5%

z uwagi na błąd wynikający z klasy dokładności zamontowanych wodomierzy. Słusznie w § 4 ust 3 wprowadzono zasadę, że właściciele lokali opomiarowanych będą ponosić koszty stosownie do odczytów stanów wodomierzy. Nie ma jednak żadnych podstaw do podwyższania opłat o 5%. Po to zakłada się wodomierze, żeby ponosić koszty za wodę w takim zakresie w jakim się ją zużywa. Strona pozwana wskazała, że dokładność wodomierzy wynosi plus/minus 5%. Nie ma wodomierzy które by tylko zaniżały zużycie wody. To, że klasa dokładności wynosi 5% wcale jeszcze nie oznacza, że wodomierz powoda wskazuje jakikolwiek błąd. Ponadto plus/minus 5% oznacza, że może wskazywać większe lub mniejsze zużycie o 5%. Zatem obciążanie właścicieli wodomierzy automatycznie opłatą o 5% wyższą nie znajduje żadnego uzasadnienia. Podnoszony argument, że spowoduje to zwiększenie obciążenia kosztami osób nie posiadającymi wodomierzy jest bez znaczenia. Należy domniemywać, że skoro określoną ilość wody, wskazaną przez wodomierze, zużyły osoby posiadające wodomierze to pozostałą wodę zużyły osoby nie posiadające wodomierzy. Płacą więc tyle ile zużyły. Argument, że założenie wodomierzy kosztuje również nie jest uzasadniony. Po pierwsze zawsze z własnością wiążą się obciążenia finansowe, a po drugie skoro osoby nie posiadające wodomierzy uważają, że są poszkodowane, to dziwi fakt, że nie zakładają wodomierzy, ponieważ ta inwestycja szybko się zwróci w postaci niższych rachunków, chyba, że okaże się że zużywają jeszcze więcej wody. Oczywiście wspólnota nie może narzucić nikomu konieczności założenia wodomierzy, ale może obciążyć osoby nie posiadające wodomierza kosztami zużycia wody, które stanowią różnicę pomiędzy ogólnym zużyciem wody przez wszystkich członków wspólnoty, a zużyciem wody wynikającym ze wskazań wodomierzy tych członków wspólnoty, którzy je mają.

Ponadto należy wskazać, że strona pozwana nie wykazała, aby rzeczywiście dokładność wodomierzy wynosiła plus/minus 5%, a to na niej spoczywał ciężar dowodu (art. 6 kc). To ona z tego faktu wywodziła skutek prawny w postaci możliwości zwiększenia obciążeń właścicieli wodomierzy.

Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania regulaminu dotyczącego podziału kosztów zużycia ciepła. Nie ma znaczenia czy chodzi o lokal mieszkalny czy użytkowy. Koszty powinny odpowiadać wysokości zużytego ciepła.

Roszczenie co do uchylenia uchwały nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie. Uchwała to dotyczy zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za 2012r. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zostało ono sporządzone w sposób prawidłowy. Wystąpiły pewne błędy w prezentacji w bilansie wydatków remontowych, ale nie mają one istotnego charakteru i nie fałszują obrazu sytuacji finansowej wspólnoty. Brak więc podstaw do kwestionowania uchwały.

Na rozprawie w dniu 7.05.2015r. sąd odmówił przyjęcia pisma powoda na zasadzie art. 207 § 3 i 7 kpc., albowiem sąd nie zarządził wymiany pism. Ponadto przedłożone pismo stanowiło zarzuty do pisma biegłego z dnia 9.02.2015r. Przedmiotowe pismo powód otrzymał 19.03.2015r. (k.209), a pismo przedłożył dopiero 7.05.2015., a więc prawie po dwóch miesiącach od otrzymania pisma. Sąd uznał to za działanie na przewłokę postępowania. Ponadto należy wskazać, że sąd zapoznał się z treścią pisma i stanowiło ono jedynie polemikę z opinią biegłego, którą można zawsze prowadzić bez końca. Nie wносиło ono nic istotnego do sprawy.

O kosztach sądowych orzeczono na zasadzie art. 100 kpc.

Pozew dotyczył dwóch uchwał. Strony wygrały sprawę po połowie. Zatem po połowie należy obciążyć ich opłatą po 200 zł. Z tego powodu sąd też wzajemnie zniósł koszty zastępstwa procesowego.

Co do wynagrodzenia biegłego czyli kwoty 641,96 zł. to sąd obciążył tymi kosztami powoda w całości, albowiem opinia biegłego dotyczyła tylko uchwały nr (...), a więc co do uchwały w zakresie której powód przegrał sprawę.

Podsumowując sąd uznał, że powoda obciążają koszty w wysokości 841,96 zł., a pozwanego 200 zł.

Na poczet kosztów procesu powód uiścił kwotę 400 zł, a pozwany 1000 zł.

Sąd zasądził więc od powoda na rzecz pozwanego kwotę w wysokości 441,96 zł. tytułem kosztów procesu. W sumie więc poniesie kwotę 841,96 zł w ten sposób, że na rzecz sądu uiścił już 400 zł i zwróci pozwanemu 441,96 zł.

Pozwany uiszczył 1000 zł, a zatem powinien otrzymać 800 zł zwrotu. Od powoda otrzyma 441,96 zł, a sąd z urzędu zwróci pozwanemu kwotę 358,04 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.