

Sąd Okręgowy w Olsztynie

I Wydział Cywilny

ul. Dąbrowszczaków 44^A

10-001 Olsztyn



Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7,
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. O w O ;
członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej:

1. H A , zam. ul. O m. , 10-266 O ,
2. P E , zam. ul. O m. , 10-266 O

wartość przedmiotu sporu: 1 000 zł (jeden tysiąc zł)

P O Z E W

o częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej
w oparciu o art. 25.1 ustawy o własności lokali

Wnoszę o:

- 1) uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w O przy ul. O nr 4/2016 z dnia 10 II 2016 r. w części oznaczonej § 1, dotyczącej sposobu sfiansowania wkładów kominowych;
- 2) zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały dotyczącej zapisu w § 1 uchwały do czasu zakończenia sprawy;
- 3) zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadnienie

Powód jest współwłaścicielem lokalu wyodrębnionego nr 7 przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie. W nieruchomości tej znajduje się łącznie 11 lokali mieszkalnych wyodrębnionych i niewyodrębnionych, których właściciele tworzą, tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową.

[illegible]

- Ksiąg Wieczystych
 '- danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16
 '- danych z ZLiBK w Olsztynie, ul. Cicha 5
 '- pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r.

Rok budowy 1900 Stan na dzień 10 II 2016 r.
Nieruchomość gruntowa - Księga Wieczysta
nr ew. dz. 130/1, obręb 101020, obszar działki 0,0243 ha (243 m²)

Dowód: załącznik nr 1 – uchwała nr 4/11/2015 z dnia 5 XI 2015 r.

Dowód: załącznik nr 2 – umowa o zarządzaniu z dnia 5XI 2015 r.

nr 3/2016 – roczny plan gospodarczy na rok 2016 w następujących sprawach:

1. naprawa – wymiana rynien

2. zabezpieczenie ruchomej, murowanej balustrady balkonu przy lokalu nr 7

3. zamontowanie wodomierzy
4. pokrycie kosztów ww. prac z funduszu remontowego

Uchwalona została zaliczka na fundusz remontowy.

nr 4/2016 – w sprawie wyrażenia zgody na montaż wkładu kominowego kwasoodpornego do pieca gazowego dwufunkcyjnego w lokalu , którego właścicielem jest N [W] .

W § 1 zapisano, że koszt prac pokryty zostanie z funduszu remontowego.

Dowód: załącznik nr 3 i 4 – uchwała nr 3/2016 i 4/2016 z dnia 10 II 2016 r.

Uchwała nr 4/2016 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda.

Określenie sprawy jakiej dotyczy ta uchwała tj. wyrażenia zgody na montaż wkładów kominowych jest bezsensowne. Nikt nie ma prawa decydować o wyrażeniu zgody czy też nie wyrażeniu zgody na montaż wkładu. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje tą sprawę w sposób nie budzący żadnych wątpliwości. To właściciel lokalu ogrzewanego gazowym piecem c.o. ma obowiązek zapewnić takie odprowadzenie spalin, aby nie powodowały one uszkodzeń przewodu kominowego, a więc np. montując wkład kominowy. Jest to więc przymus prawny.

N [W] , właściciel lokalu nr [] wykonał w swoim mieszkaniu całkowicie nową instalację lokalnego centralnego ogrzewania. Piec gazowy został przemieszczony do innego komina. N [W] dokonał zmiany położenia pieca gazowego bez wcześniejszego uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w formie uchwały na podłączenie do komina. Jest bezsporne, że komin jest częścią nieruchomości wspólnej i jakkolwiek ingerencja w nią wymaga zgody wspólnoty. Takiej zgody on nie ma i nigdy o nią nie występował. Wspólnota powinna swoją zgodę uzależnić od zobowiązania zainteresowanego do montażu i konserwacji wkładu kominowego.

Zgodnie z przepisami (rozporządzenie ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – **to właściciel lokalu** ogrzewanego gazowym piecem c.o. ma obowiązek zapewnić takie odprowadzenie spalin, aby nie powodowały one uszkodzeń przewodu kominowego, a więc np. montując wkład kominowy. Wkład kominowy faktycznie będący częścią, elementem instalacji grzewczej jest montowany w kominie, nie do podważenia więc jest, że wkład kominowy służy wyłącznie właścicielowi lokalu, a więc mimo że jest umiejscowiony we wspólnym kominie, to koszt jego montażu i konserwacji nie może obciążać wspólnoty mieszkaniowej, lecz właściciela. Montaż wkładu kominowego nie jest naprawą ani remontem komina.

Zachodzi tu sytuacja podobna do tej, gdy wspólnota zdecyduje się na reklamę umieszczoną na elewacji budynku – elewacja jest częścią nieruchomości wspólnej, ale reklama już nie,

gdyż służy wyłącznie temu, kto ją umieścił. Powszechnie jest przyjęte i stosowane że koszt montażu i konserwacji reklamy obciąża więc tego, kto ją zamontował.

Kolejne analogie dotyczą przykładowo montażu anten telewizyjnych lub satelitarnych, masztów telefonii komórkowej, kamer, instalacji telewizji kablowej. Kolejny przykład to montaż wodomierzy w lokalach komunalnych. Zgodnie z informacją na stronie internetowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie najemca dokonuje montażu wodomierzy na swój koszt. ZLiBK nie zwraca kosztów i w tym przypadku wodomierz jest własnością najemcy.

Nie bez znaczenia jest fakt braku jakichkolwiek uchwał właścicieli lokali, które regulowałyby sprawę montażu wkładów kominowych. Nie wiadomo więc kto byłby właścicielem wkładu, kto ponosiłby koszty konserwacji czy też wymiany, z jakich środków finansowych byłyby one pokrywane. We wspólnocie jest 6 lokali ogrzewanych gazem. Powstaje więc pytanie w jakiej kolejności finansować pozostałym właścicielom wkłady kominowe? Podejmowanie uchwał, w których stwierdza się, że koszty montażu wkładów pokrywane będą ze wspólnych środków finansowych wobec braku jasnych reguł, zasad stworzy sytuację podejmowania uchwał w tym zakresie według dowolnego uznania, będzie sytuacją konfliktogenną.

Koszt 1 metra bieżącego kwasoodpornego wkładu kominowego waha się w granicach od około 80 zł do około 250 zł. Uchwała nr 4/2016 nie zawiera kosztorysu, kalkulacji co do kosztów montażu wkładu. Brak jest precyzyjnego określenia czy do kosztów montażu zaliczony zostanie koszt zakupu wkładów kominowych. Brak jest również informacji w jakim przedziale czasowym ma być sfinansowany montaż i kto ma to dokonać.

Należy ze szczególną mocą podkreślić, że w rocznym planie gospodarczym na rok 2016 – uchwała nr 3/2016 – nie ma żadnej pozycji dotyczącej wkładu kominowego. W uchwale nr 4/2016 wpisane jest, że koszty montażu wkładu pokryte zostaną z funduszu remontowego.

Istotne jest i to, że wspólnota uchwaliła stawkę na fundusz remontowy w dniu 10 lutego br. po kilku latach nie istnienia tegoż funduszu. W związku z tym na koncie funduszu remontowego znajdować się będzie niewielka kwota. Kamienica została wybudowana w 1900 r., ma więc 116 lat. Cegły związane są zaprawą wapienno-piaskową co jest przyczyną tego, że tynk kamienicy się kruszy, w wielu miejscach ciągle odpada. Dach nadaje się tylko do remontu kapitalnego. Kilkakrotnie z dachu odpadały dachówki. Gąsior dachu w wielu miejscach noszą ślady ubytków. Murek balkonu na 3 piętrze w każdej chwili może się zawalić. Dziury rynien dochodzą do kilku centymetrów zalewając ściany.

Dowód: załącznik nr 5 – fotokopie stanu kamienicy (przykłady) – 2 strony.

W świetle powyższego finansowanie modernizacji centralnego ogrzewania osobie fizycznej ze środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej jest dowodem nie do podważenia naruszającym zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością naruszając jednocześnie interes powoda, który również wpłacając zaliczki na fundusz remontowy będzie w praktyce ze swoich pieniędzy finansować cudzą prywatę.

Zdaniem powoda właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową winni najpierw podjąć uchwałę, w której ustalone byłyby jasne zasady montażu wkładów kominowych. Określić na czyj koszt ma być dokonany zakup samych wkładów, czyją własnością będą wkłady, kto będzie ponosił koszty konserwacji i wymiany wkładów, w jakiej kolejności będzie finansowany montaż wkładów u innych właścicieli, z jakich środków, czy właściciel lokalu ogrzewający lokal gazem posiada zgodę na podłączenie pieca gazowego do komina, ekspertyzę kominiarską dopuszczającą do montażu do konkretnego przewodu kominowego, świadectwo kominiarza stwierdzające prawidłowość wykonanego podłączenia pieca gazowego do komina itp. W ten sposób wyeliminowane zostaną ewentualne spory w tych sprawach. W przypadku gdy któryś z właścicieli nie będzie się zgadzał z zapisami takiej uchwały będzie mógł ją zaskarżyć do sądu. Tym samym nikt nie będzie zarzucał komukolwiek łamanie zasad współżycia społecznego.

Powód wnosi o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej części uchwały do czasu zakończenia niniejszego postępowania, ponieważ brak zabezpieczenia narazi powoda oraz całą wspólnotę mieszkaniową na niepowetowane straty - ze środków wspólnoty zostanie bowiem sfinansowana prywatna inwestycja-modernizacja osoby, która nie ma stałej pracy, dorabiającej na podstawie umowy zlecenia.

Powód wnosi o dopuszczenie załączników jako dowodów w sprawie.

W tym stanie rzeczy pozew jest zasadny a wniosek o zabezpieczenia powództwa konieczny.

Załączniki:

1. Uchwała nr 4/11/2015 z dnia 5 XI 2015 r.
2. Umowa o zarządzaniu z dnia 5 XI 2015 r.
3. Uchwała nr 3/2016 z dnia 5 III 2016 r.
4. Uchwała nr 4/2016 z dnia 5 III 2016 r.
5. Fotokopie stanu kamienicy – 2 strony.

Kamienica - ul. Okrzei 20 w Olsztynie



Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4

Kamienica - ul. Okrzei 20 w Olsztynie



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 10



Foto 9



11 lipiec 2009 r.



16 stycznia 2011 r.

Foto 11

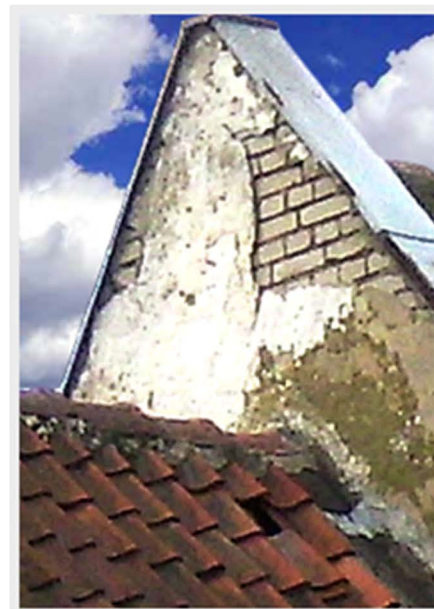


Foto 12