

Sygn. akt I C 1857/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSO Marek Paczkowski

Protokolant - st. sekr. sąd. Edyta Hoffmann-Michalska

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013 r. w Toruniu

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

o uchylene uchwały

I uchyla uchwałę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. podjętą w dniu 1 sierpnia 2012r. oznaczoną numerem (...) w sprawie określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości LU ul.(...)(...)

II zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 954zł (dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa –Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 400zł (czteryście złotych) tytułem nienależnie pobranej opłaty sądowej od pozwu.

UZASADNIENIE

Powód M. P. ostatecznie precyzując pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. wniósł o uchylene uchwały zarządu pozwanej nr (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

Powód wskazał, że uchwała narusza jego uprawnienia. W zaskarżonej uchwale określono przedmiot odrębnej własności lokali użytkowych położonych w T. przy ul.(...). Zdaniem powoda bezzasadnie wyłączona została z nieruchomości wspólnej działka nr (...), na której znajduje się wjazd na ul.(...). Na wąskiej działce nr (...) znajduje się myjnia samochodowa prowadzona przez powoda i szerokość działki nie pozwala na swobodny wjazd z myjni. Wywołało to konieczność budowy wjazdu od strony S. L.. Pozwana na prośbę powoda otrzymała zezwolenie na budowę wjazdu. Koszty wybudowania tego wjazdu poniósł w całości powód. Pozwana dokonując podziału dotychczasowej działki nr (...) na działki o numerach (...) praktycznie uniemożliwiła powodowi wykonywanie działalności gospodarczej, na której potrzeby powód wybudował lokale użytkowe. Powód poniósł znaczne nakłady na budowę wjazdu. Jako podstawę prawną swego żądania powód podał art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zdaniem powoda wyodrębnienie lokali użytkowych winno nastąpić na podstawie uchwały nr 140/(...). (k. 2 i k. 97 –akt)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wskazała, że uchwała nr (...) nie mogła być podstawą wyodrębnienia lokali, ponieważ na nieruchomości wspólnej znajdowałyby się jeden samodzielny lokal, co jest w świetle prawa niedopuszczalne. Notariusz Z. M. odmówił

sporządzenia aktu notarialnego, na mocy którego zostałyby ustanowiona odrębna własności tylko jednego lokalu. Z tego powodu uchwała ta została uchylona uchwałą zarządu z dnia 25.01.2012r. nr (...). (k. 28 –)

Zdaniem pozwanej nie doszło do naruszenia uprawnień ani interesów prawnych powoda. Podstawę zaskarżonej uchwały stanowi ostateczna decyzja Prezydenta Miasta T. z dnia 19.03.2012r. zatwierdzająca podział działki nr (...), na mocy której wyodrębniono działkę nr (...), na której znajdują się lokale użytkowe. Z decyzji wynika, że zatwierdzony projekt podziału przewiduje dostęp działki nr (...) do drogi publicznej przez ustanowienie służebności przez ul. (...). W przypadku przystąpienia do umowy notarialnej wyodrębniającej lokale zostanie ustanowiona służebność zgodnie z projektem podziału. Brak będzie tym samym podstaw do ustanowienia kolejnego wjazdu na drogę publiczną. Zdaniem pozwanej powód nie udowodnił, że prowadził i nadal prowadzi w obiekcie myjnię samochodową. Zdaniem pozwanej wyjazd z myjni jest swobodny. Powód nie zaskarżył uchwały Walnego Zgromadzenia nr (...), gdzie wyrażono zgodę na zbycie działki nr (...). W dokumentacji pozwanej nie ma dokumentów potwierdzających to, że powód dokonał nakładów na nieruchomość w postaci budowy infrastruktury związanej z wjazdem od strony S. L.. (k. 100 –akt)

Sąd ustalił, co następuje:

Powód wydzierżawił od pozwanej nieruchomość położoną w T. przy ul.(...) z wjazdem od ul (...), która nie jest drogą publiczną. W 1994r. powód wybudował na dzierżawionym terenie myjnię samochodową. W wyniku rozbudowy obiektu w 2001r. powstał drugi lokal, położony bliżej S. L. z przeznaczeniem na salę suchą do kosmetyki samochodowej. W trakcie rozbudowy obiektu za zgodą pozwanej, która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz zarządcy drogi krajowej został wybudowany wjazd od strony S. L.. Powód sfinansował budowę tego wjazdu, jak również położenie trylinki na parkingu przed obiektem o strony S. L.. W dniu 26.03.2001r. pozwana dokonała przydziału na rzecz powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni (...) położonego przy ul.(...) w T.. Przydział ten dotyczył myjni samochodowej wybudowanej w 1994r. Następnie w dniu 23.04.2001r. pozwana dokonała przydziału na rzecz powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni (...) położonego przy ul.(...) w T.. Ten z kolei przydział dotyczył całego obiektu po rozbudowie, a więc części, gdzie była myjnia jak i części przeznaczonej na salę suchą do kosmetyki samochodowej.

/dowód: zeznania powoda złożone w dniu 5.11.2013r.,

zeznania zastępcy Prezesa pozwanej złożone w dniu 5.11.2013r.,

pismo pozwanej z dnia 25.04.2001r. –k. 130 akt,

protokół końcowego odbioru i przekazania do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) –k. 129 akt,

decyzja o przydziale spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 155m2 z dnia 26.03.2001r.–k. 79 akt,

decyzja o przydziale spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 293,60m2 z dnia 23.04.2001r.–k. 76 akt/

W dniu 28.11.2007r. zarząd pozwanej podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.(...). Z uchwały wynika, że nieruchomością wspólną jest działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej (...). Na mocy tej uchwały mógłby być wyodrębniony jedynie lokal o powierzchni (...) W dniu 12.06.2010r. Walne Zgromadzenie pozwanej podjęło uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na zbycie działki nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...). W dniu 25.01.2012r. zarząd pozwanej podjął uchwałę o uchyleniu uchwały nr (...) Notariusz Z. M. odmówił w dniu 20.02.2012r. dokonania czynności polegającej na zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu użytkowego położonego na działce nr (...) przy ul. (...), uzasadniając to tym, że w budynku znajduje się tylko jeden lokal. W dniu 9.03.2012r. Prezydent Miasta T. wydał zaświadczenie stwierdzające samodzielność lokali znajdujących się przy ul. (...) w T., to jest lokalu nr (...) składającego się z 10 pomieszczeń oraz lokalu nr (...) składającego się z jednego pomieszczenia - myjni. Decyzją Prezydenta Miasta

T. z dnia 19.03.2012r. dokonano podziału działki nr (...) o powierzchni (...) na działki o numerach (...) o powierzchni (...) o powierzchni(...) W dniu 1.08.2012r. zarząd pozwanej podjął uchwałę nr(...)w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.(...). Z uchwały wynika, że nieruchomością wspólną jest działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej (...). Na mocy tej uchwały mogą być wyodrębnione dwa lokale.

/dowód: uchwała z dnia 28.11.2007r. nr (...) - k. 32 akt,

uchwała nr 3/2010 z dnia 12.06.2010r. - k. 45 akt,

uchwała nr 5/2012 z dnia 25.01.2012r. - k. 36 akt,

odmowa dokonania czynności notarialnej –k. 33 akt,

zaświadczenie Prezydenta Miasta T. z dnia 9.03.2012r. - k.13 akt,

decyzja Prezydenta Miasta T. z dnia 19.03.2012r. –k. 37 akt,

uchwała z dnia 1.08.2012r. nr (...) - k. 4 akt,

zeznania zastępcy Prezesa pozwanej złożone w dniu 5.11.2013r./

W budynku jest nadal myjnia samochodowa w części położonej od strony ul.(...). Wyjazd z myjni jest utrudniony dla samochodów dostawczych. Natomiast w części obiektu, gdzie miała być sala do kosmetyki suchej jest prowadzona sprzedaż myjek ciśnieniowych oraz serwis takich myjek. Myjka ciśnieniowa waży około 200kg, a więc odbiór tych urządzeń ze sklepu lub serwisu odbywa się samochodami dostawczymi. Wejście do sklepu znajduje się od strony S. L., a wejście do serwisu od tyłu obiektu. Klienci przyjeżdżający do punktu usługowo –handlowego powoda od strony miejscowości L. (z kierunku W.) wjeżdżają wjazdem od strony S. L. i tym samym wjazdem wyjeżdżają.

/dowód: zeznania powoda złożone w dniu 5.11.2013r.

mapa –k. 105 akt,

dokumentacja fotograficzna –k.106 –, 131 –akt/

Sąd zważył, co następuje:

Wyżej przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony w toku procesu oraz zeznania powoda i zastępcy prezesa pozwanej. Wiarygodność żadnego z tych dokumentów nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez stronę przeciwną. Natomiast zeznania wymienionych osób są wiarygodne jako spójne i logiczne.

Powód wywodzi swe roszczenie z art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., Nr 1222). Z tego przepisu wynika, że w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości osoba, której uchwała dotyczy, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza jej interes prawny lub uprawnienia.

Wniesienie pozwu w niniejszej sprawie w terminie jest poza sporem. Powód twierdzi, że doręczono mu uchwałę w dniu 29.08.2012r., a pozwana temu nie zaprzecza (art.230 k.p.c.). Termin do wniesienia pozwu upływał w dniu 28.09.2012r. i w tym dniu pozew został wniesiony.

Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 25.11.2011 r. (II CSK 118/11, OSNC 2012/5/64), według którego osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli uchwała jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. Należy także

podzielić pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26.11.2010r. (IV CSK 269/10, LEX nr 707917), zgodnie z którym pojęcie "naruszonego uprawnienia" powinno być odnoszone przede wszystkim do interesów prawnych skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym.

Zdaniem Sądu nieruchomości wspólna powinna zapewniać dostęp do drogi publicznej oraz niezbędną infrastrukturę. Należy przyjąć, że w wypadku działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda niezbędną infrastrukturą jest parking, z którego korzystają klienci. Poruszanie się po parkingu oraz drodze dojazdowej powinno być bezpieczne, a zatem niewymagające nadmiernego manewrowania samochodem, który wyjeżdża z myjni lub przywieziono nim np. myjkę ciśnieniową. Takie manewrowanie jest dyskomfortowe, naraża samochody lub elementy budynku na uszkodzenia, a także zagraża przechodzącym pieszym. Nie bez znaczenia, zdaniem Sądu, jest również i to, że powód we współpracy z pozwaną uzyskał zgodę na wjazd na jedną z głównych ulic (...) L. - będącą fragmentem drogi krajowej. Powód miał prawo oczekiwać, że jego działalność będzie mogła być prowadzona w takim kształcie. Ewentualna sprzedaż działki (...) oznacza, że powód utraci bezpośredni dostęp do tej ulicy, a przez to także klientów, którzy nie będą chcieli korzystać z mniej dogodnego wjazdu od strony ul.(...). Powód przystępując do inwestycji działał w zaufaniu do pozwanej. O takim zaufaniu i woli obu stron, aby działalność była prowadzona w takim kształcie świadczy to, że powód zdecydował się na sfinansowanie ułożenia trylinki na parkingu i sfinansowanie budowy wjazdu.

Zdaniem Sądu fakt, iż dokonano podziału działki nr (...) nie oznacza, że nieruchomości wspólną może być tylko jedna z nowo powstałych działek. Ponadto odrzucić należy argumenty pozwanej, że intencją przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży działki (...) było wydzielenie granic w odległości 3 lub 4 metrów od ściany budynku. Ten argument mógłby być trafny, gdy chodzi o budynki mieszkalne. Natomiast w wypadku lokali użytkowych należy uwzględnić charakter prowadzonej działalności. Inny jest bowiem sposób korzystania np. ze sklepu odzieżowego, do którego nie trzeba przyjeżdżać samochodem, a inny z instytucji usługowej, gdzie z natury rzeczy, jak w niniejszej sprawie, przyjeżdża się samochodami.

Z wyżej wymienionych względów Sąd uznał żądanie zawarte w pozwie za zasadne i uchylił zaskarżoną przez powoda uchwałę.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., obciążają pozwaną jako przegrywającą proces w całości obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez powoda, na które składały się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 720zł ($4 \cdot 180 = 720$), opłata skarbową od pełnomocnictw w kwocie 34zł ($2 \cdot 17 = 34$), co daje łącznie kwotę 954zł.

O zwrocie nienależnie pobranej opłaty sądowej od pozwu orzeczono po myśli art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).