

Sygn. akt I C 888/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marek Paczkowski

Protokolant: : st. sekr. sądowy Edyta Hoffmann-Michalska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 r. w Toruniu

sprawy z powództwa K. D. i T. D.

### ***przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T.***

o uchylenie uchwały

I uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) –w T. podjętą w dniu 29 marca 2012r. oznaczoną numerem (...) w sprawie otwarcia przejścia przy lokalu nr (...);

II zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1414zł (tysiąc czterysta czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powodowie K. i T. D. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) –w T. wniesli o uchylenie uchwały wspólnoty podjętej w dniu 29.03.2012r. oznaczonej numerem 6 w sprawie otwarcia przejścia przy lokalu nr (...) jako podjętej z naruszeniem prawa, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającą interesy właściciela lokalu, to jest powodów oraz zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie wskazali, że w dniu 29.03.2012r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia przejścia przy lokalu nr (...) przez demontaż bariery metalowej na przejściu przy lokalu nr (...). Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nr (...). Zarządzanie nieruchomością pozwanej wspólnoty na zasadzie zarządu powierzonego wypełnia Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T.. Przejście ma mieć charakter ogólnodostępny, w tym ma umożliwić mieszkańcom przejście do pobliskiego marketu P. i P.. Niestety przejście to jest bardzo wąskie i dodatkowo kolizyjne, bowiem przechodzień może zostać uderzony przez osobę wychodzącą z lokalu użytkowego nr (...). Takie korzystanie z przejścia jest niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością, naraża powodów na roszczenia osób trzecich korzystających z ich lokalu i przechodniów. W tej chwili przejście jest zamknięte z uwagi na stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego. (k. 2 –akt)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z przepisami prawa, przede wszystkim z ustawą o własności lokali jak i kodeksem cywilnym. Podstawą uchylenia uchwały nie mogą być obawy ryzyka wyrządzenia szkody osobom, które mogą być uderzone otwieranymi drzwiami. Drzwi są przeszklone, co umożliwia pełną orientację zarówno osobom przechodzącym obok lokalu, jaki i wychodzącym z lokalu. (k 29 –akt)

**Sąd ustalił, co następuje:**

Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul.(...) –w T.. Drzwi do tego lokalu są przeszklone i otwierają się na zewnątrz./okoliczność bezsporna/

***Budynek przy ul.(...) w T. był budowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w T.. W trakcie budowy w piśmie z dnia 10.08.2009r. skierowanym do spółdzielni powód zwrócił uwagę, że wejście do budynku jest tak usytuowane, że może dojść do uderzenia osoby przechodzącej chodnikiem i żądał wyburzenia murku oporowego długości około 3 m lub uniemożliwienia przejścia osób trzecich chodnikiem przy wejściu. Pismem z dnia 1.09.2009r. powód o zaistniałej sytuacji zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T.. Po interwencji inspektora spółdzielnia zamknęła przejście chodnikiem i w ten sposób chodnik stał się dojściem wyłącznie do lokalu (...). Uchwałą z dnia 29.03.2012r. pozwana wspólnota zdecydowała o dokonaniu demontażu bariery przy lokalu nr (...). Bariera została usunięta.***

/dowód: pismo powoda do zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej K. w T. z dnia 10.08.2009r. –k. 5 akt,

pismo powoda do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T. z dnia 1.09.2009r. –k. 6 akt,

pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T. do powoda z dnia 1.10.2009r. –k. 7 akt,

uchwała wspólnoty z dnia 29.03.2012r. –k. 9 akt,

fotografie –k. 11 – , 60 akt/

Z opinii biegłego mgr inż. J. M. wynika, że ogólnodostępne przejście przy lokalu nr (...) stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa osób poruszających się tym przejściem. Dotyczy to osób wykorzystujących to przejście do komunikacji północ –południe, a w niewielkim stopniu dotyczy użytkowników i interesantów podmiotu wynajmującego lokal nr (...). Również z opinii biegłego inż. J. B. wynika, że drzwi do lokalu nr (...) stanowią przeszkodę dla osób poruszających się przejściem przy tym lokalu. Według biegłego przejście to stanowi chodnik. Przy otwartych drzwiach i przy niespodziewanym ich otwarciu przejście to nie spełnia swojej funkcji, stanowiąc zagrożenie dla bezpieczeństwa osób poruszających się tym chodnikiem.

/dowód: opinia biegłego mgr inż. J. M. –k. 68 –akt,

opinia biegłego inż. J. B. –akt/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie wywodzą swe roszczenie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W myśl tego przepisu 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.

Zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 29.03.2012r., a pozew został wniesiony w dniu 2.05.2012r., a zatem termin, o którym mowa w art. 25 ust.1a wyżej wymienionej ustawy został zachowany.

Należy w tym miejscu przytoczyć pogląd, który Sąd w całości podziela, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012r., I ACa 507/12 , LEX nr 1237864).

Sąd podzielił opinie obu biegłych, jako jasne, stanowcze i pełne.

Obaj biegli wskazali, że istniejący stan rzeczy polegający na otwarciu przejścia przy lokalu powodów stanowi zagrożenie dla osób przechodzących chodnikiem czy przejeżdżających po nim rowerem. Zdaniem Sądu uchwała jest niekorzystna dla właścicieli, ponieważ naraża ich na wyrządzenie szkód osobom trzecim, z czym mogą wiązać się kłopoty, pretensje oraz odpowiedzialność odszkodowawcza. Normalne funkcjonowanie lokalu nie może nakładać na właściciela lokalu czy też najemców wyjątkowych obowiązków, np. przestrzegania klientów o konieczności delikatnego otwierania drzwi. Taka sytuacja może doprowadzić do rezygnacji z najmu przez najemcę i w konsekwencji utratę pożytków przez właściciela, co byłoby oczywistym naruszeniem interesów właściciela.

Wobec powyższego Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę, orzekając o tym w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. obciążając pozwaną jako przegrywającą proces w całości obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez powodów, na które składały się: opłata sądowa od pozwu (200zł), wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym (180zł), opłata skarbową od pełnomocnictw (2\*17zł), zaliczka na wynagrodzenie biegłego (1000zł), co daje łącznie kwotę 1414zł.