

Sygn. akt **IC 525/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Tchórzewski

Protokolant: Katarzyna Radek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 marca 2014 r. w Lublinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko (...) Spółce Handlowej Sp. z o.o. w N. o:

zakazanie pozwanej korzystania z działek gruntu oznaczonych nr (...), (...), (...), położonych w B. przy ul. (...), poprzez przechodzenie, przejazd samochodów, załadunek i rozładunek samochodów dostawczych;

przywrócenie do stanu pierwotnego zabudowanej rampy rozładunkowej;

zamurowanie 2 sztuk otworów w ścianach nośnych zewnętrznych na poziomie piwnic budynku, zamurowanie bezprawnie zburzonej części ściany działowej w piwnicy i wstawienie zdemontowanych drzwi, likwidację wykopu pod rampą i przejścia dla niepełnosprawnych, zamurowanie wybitych w ścianie konstrukcyjnej nośnej parteru otworów od strony rampy, zamurowanie i likwidację drzwi wewnętrznych umożliwiających wyjście z lokalu pozwanej na klatkę schodową, rozbiórkę i likwidację 4 sztuk zadaszeń na elewacji, likwidację i zdemontowanie centralki antywłamaniowej w pomieszczeniu piwnicy;

zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - działek gruntu oznaczonych nr (...), (...), (...) – w kwocie 93103,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;

zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - działki gruntu oznaczonej nr (...) w części zajętej przez osłony agregatów chłodniczych za okres 01.06.2008 r. do 30.11.2012 r., w kwocie 2179,- zł;

zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - działki gruntu oznaczonej nr (...) w części zajętej pod parking za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., w kwocie 16415,- zł;

zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części rampy rozładunkowej za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., w kwocie 1320,- zł;

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz pozwanej (...) Spółki Handlowej Sp. z o.o. w N. kwotę 5645,- (pięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 525/12 **Uzasadnienie**

W pozwie z dnia 13 kwietnia 2012 roku (k. 31), skierowanym przeciwko (...) Spółce Handlowej Sp. z o.o. w N., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o:

1. zakazanie pozwanej korzystania z działek gruntu oznaczonych przed podziałem nr (...) a po podziale nowymi numerami tj. nr (...), nr (...), nr (...), położonych w B. przy ul. (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste numer (...) przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu Lubelskim, poprzez przechodzenie, przejazd samochodów, załadunek i rozładunek samochodów dostawczych;
2. przywrócenie do stanu pierwotnego bezprawnie zabudowanej przez pozwaną Spółkę rampy, stanowiącej własność powodowej Spółdzielni;
3. usunięcie agregatów chłodniczych wraz z osłonami wykonanych przez pozwaną bez wymaganego pozwolenia na budowę i niezbędnych uzgodnień, w tym bez wymaganej pozytywnej opinii środowiskowej;
4. przywrócenie do stanu pierwotnego ścian konstrukcyjnych w pomieszczeniach będących własnością Spółdzielni od strony północnej, poprzez zamurowanie otworu technologicznego i likwidację wejścia do piwnic stanowiących własność powódki przez zamurowanie wybitych otworów w piwnicy i w ścianach na parterze a także likwidację i zdemontowanie zainstalowanej centrali antywłamaniowej w pomieszczeniach piwnicy stanowiącej własność powódki;
5. zasądzenie od pozwanej Spółki na rzecz powódki kwoty 93.103,84zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek gruntu oznaczonych wcześniej nr (...) a po podziale nr (...), nr (...), położonych w B. przy ul. (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...) przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu Lubelskim.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości składających się z działek gruntu położonych w B. przy ul. (...), dla których prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim (aktualnie SR W Kraśniku) księgi wieczyste numer (...). Na działce oznaczonej geodezyjnie numerem (...) urządzony był parking służący mieszkańcom osiedla, z którego bezumownie korzysta pozwana Spółka, pozbawiając mieszkańców, od 2007 roku, swobodnego korzystania z całego parkingu, zaś powódkę władztwa nad własnością. Rampa wybudowana przez powódkę w budynku handlowo-usługowym została zabudowana przez pozwaną z naruszeniem prawa własności Spółdzielni, bez wymaganego pozwolenia na budowę. Spółka nadal korzysta z majątku powódki, nie posiadając tytułu prawnego do przedmiotowych nieruchomości, w tym do lokali, czym pozbawiła właściciela uprawnienia do władania przedmiotowymi nieruchomościami (pозew wraz z uzasadnieniem k. 3-8).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 października 2012 roku pozwana Spółka nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie, w części zgłaszając zarzut niedopuszczalności drogi sądowej. W uzasadnieniu wskazano, iż wszelkie roszczenia powodowej Spółdzielni są bezzasadne, są następstwem konfliktu, który rozpoczął się pomiędzy stronami w 2009 roku, źródłem było wprowadzenie w błąd pozwanej przez powoda, w przedmiocie zasadności podwyższenia opłat eksploatacyjnych. Od tego czasu powodowa Spółdzielnia dyskryminuje i szykanuje pozwaną prowadząc działania zmierzające do wyrządzenia pozwanej szkód i pozbawienia jej możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu stanowiącym własność pozwanej w B.. W związku z konfliktem pomiędzy stronami, prowadzonych było i jest nadal szereg postępowań cywilnych i administracyjnych (odpowiedź na pozew k. 57-67).

Postanowieniem z dnia 31 października 2012 roku Sąd odrzucił pozew w części obejmującej żądanie usunięcia osłon agregatów chłodniczych wykonanych przez pozwaną bez wymaganego zezwolenia na budowę (postanowienie k. 260).

W piśmie procesowym z dnia 5 listopada 2012 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie z punktu 4 pozwu dotyczącego żądania przywrócenia do stanu pierwotnego ścian konstrukcyjnych pawilonu handlowego poprzez:

1. zamurowanie 2 sztuk otworów w ścianach nośnych – konstrukcyjnych zewnętrznych na poziomie piwnic budynku;
2. zamurowanie zburzonej przez pozwaną części ściany działowej w piwnicy, wstawienie zdemontowanych drzwi wewnętrznych;

3. przywrócenie terenu pod rampą do stanu pierwotnego, poprzez likwidację wykopu i tzw. przejścia dla niepełnosprawnych;
4. zamurowanie wybitych w ścianie konstrukcyjnej i nośnej parteru otworów od strony rampy, zamurowanie i likwidacja drzwi wewnętrznych umożliwiających wejście z lokalu użytkowego pozwanej na główną klatkę schodową budynku;
5. rozbiórkę i likwidację 4 sztuk zadaszeń zamontowanych na elewacji zewnętrznej budynku;
6. likwidację i zdemontowanie centralki antywłamaniowej ochraniającej lokale pozwanej a zamontowanej w pomieszczeniu piwnicy (pismo procesowe k. 265-267).

W piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2013 roku pełnomocnik powódki rozszerzył żądanie zapłaty i wniósł o objęcie dodatkowo pozwem okresu od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jako kwotę objętą nowym żądaniem zapłaty wskazano 19.914,00 zł (pismo procesowe k. 511–519 i k. 657).

W piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2013 roku pełnomocnik pozwanej podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda zawartego w punkcie 5 pozwu w zakresie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z oznaczonych w tym punkcie pozwu działek gruntu za okres przed 13 kwietnia 2009 r. (pismo procesowe k. 825–831).

Postanowieniem z dnia 11 października 2013 r. Sąd odrzucił pozew w części obejmującej żądanie usunięcia agregatów chłodniczych – pkt 3 pozwu (postanowienie k.1368).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B., działająca w oparciu o statut w wersji uchwalonej uchwałą nr (...) Zebrania Przedstawicieli z 29.06.2010 r. (k.715-743) jest obecnie współwłaścicielem budynku handlowo-usługowego i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w B., objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), drugim współwłaścicielem jest syn prezesa zarządu powódki – właściciel nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego przeznaczonego na gabinet stomatologiczny, w budynku tym znajduje się także, na parterze i w piwnicy, lokal użytkowy, do którego własnościowe prawo spółdzielcze przysługuje pozwanej (bezsporne). W budynku tym zlokalizowano w przeszłości różne lokale użytkowo-handlowe, do których prawa przynależały różnym członkom spółdzielni. Dla obsługi towarowej lokali przeznaczonych na działalność handlową i gastronomiczną, ulokowanych na parterze budynku, od strony zaplecza wykonano na całej długości ściany rampę rozładunkową, bez barierek, ze schodami wejściowymi z poziomu gruntu, z obu stron rampy Dojazd do rampy jest dokonywany przez plac parkingowy zlokalizowany na przedmiotowej nieruchomości oraz w części na działce nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) (obie księgi prowadzone przez SR w Kraśniku – VI Zamiejsce Wydział ksiąg Wieczystych w O.).

Na mocy umowy z dotychczasowym uprawnionym członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., z dnia 17 sierpnia 2006 roku, pozwana (...) Spółka Handlowa Sp. z o.o. w N. nabyła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B., usytuowanym na działce o numerze ewidencyjnym (...), w zasobach powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., obejmującego pomieszczenia na parterze budynku o powierzchni 410,50 m² oraz piwnice o powierzchni 249,70 m², jej prawo zostało ujawnione w Księdze Wieczystej Kw Nr (...) SR w Opolu Lubelskim (bezsporne). Po zawarciu powyższej umowy pozwana została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. (zaświadczenie k. 167). Lokal (w którym zbywca prowadził sklep i lokal gastronomiczny) został zakupiony przez powódkę celem adaptacji na wielkopowierzchniowy sklep, o czym przedstawiciele spółdzielni byli informowani już w trakcie pertraktacji, warunkiem zakupu lokalu i rozpoczęcia prowadzenia sklepu przez spółkę była zgoda właściciela budynku (spółdzielni) na wykonanie instalacji klimatyzacyjnej oraz użyczenie nabywcy części rampy rozładunkowej, dla wykonania pomieszczenia magazynowego planowanego sklepu (pismo k.171-172, zeznania W. W. k.285 i 1498, zeznania G. K. (1) k.1498 i 1010).

Po uzyskaniu wstępnej zgody zarządu spółdzielni na planowane prace budowlano-adaptacyjne i po zawarciu powyższej umowy z poprzednim członkiem spółdzielni, pozwana poinformowała powódkę, iż od miesiąca września 2006 r. rozpoczyna prace projektowe mające na celu modernizację obiektu położonego przy ul. (...) w B. i przystosowanie go do prowadzenia działalności handlowo-usługowej. W odpowiedzi na powyższe pismo powódka wyraziła zgodę na prowadzenie przez pozwaną prac: remontowych na parterze i adaptacyjnych w piwnicach budynku, zgodnie z uzgodnioną z nią dokumentacją projektową i po uzyskaniu zgody kompetentnych organów na prowadzenie robót budowlanych. Decyzją z dnia 18 maja 2007 roku Starosta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę w zakresie rozbudowy i przebudowy budynku usługowo – handlowego położonego na działce oznaczonej ówczasie w ewidencji gruntów numerem (...). Powyższa decyzja została przekazana do wiadomości powódki. W 2006-2007 roku pozwana prowadziła prace budowlane w przedmiotowym lokalu zgodnie z projektem i pozwoleniem, członkowie zarządu powodowej Spółdzielni, regularnie wizytujący budynek, posiadali świadomość i pełną wiedzę, co do zakresu prowadzonych przez pozwaną prac budowlanych oraz ich celu, w pełni je akceptowali, żądając niekiedy ich modyfikacji, prace wykonywane przez spółkę były zgodnie ujmowane, jako przynoszące korzyść także spółdzielni i jej członkom (pismo k.365, uchwała zarządu k.392v, fakt przyznany przez W. W. j.w., zeznania G. K. (1) k.1498 i 1010). Decyzją z dnia 14 grudnia 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwanej pozwolenia na użytkowanie powyższego budynku usługowego w zakresie jego rozbudowy, polegającej na częściowym, trwałym zabudowaniu rampy rozładunkowej. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż przedmiotowe roboty budowlane polegające na przebudowie parteru budynku nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wydanie powyższej decyzji poprzedzono kontrolą obiektu budowlanego, w trakcie której stwierdzono zgodność wykonanych prac z projektem. Po zakończeniu prac inwestor (spółka) i jej wykonawca urządzili bankiet, na który zaproszono władze spółdzielni, pozwana przystąpiła do prowadzenia sklepu wraz z zapleczem magazynowym na części rampy, nikt nie zgłaszał z tego tytułu zastrzeżeń i żadnych roszczeń, współpraca spółki i spółdzielni układała się bezkonfliktowo (pismo k. 360, pismo k. 361, pismo k. 362, pismo k. 366 i k. 367, zgłoszenie robót k. 367, , pismo k. 369 pismo k. 171-172, pismo k. 173-174, decyzja k. 190, protokół z kontroli k. 191-194, pismo k. 279, wnioski o pozwolenie na budowę k. 583-586, umowa o prace projektowe k. 833-839, zeznania J. P. (1) k. 648 i 1498, zeznania E. G. k. 1010, zeznania C. Ś. k. 1010, zeznania P. R. k. 1010, zeznania A. R. (1) k. 648, zeznania A. F. k. 648, zeznania S. P. (1) k. 648, zeznania J. N. (1) k. 648, zeznania R. D. (1) k. 648, zeznania K. J. (1) k. 648, zeznania W. W. (2) k. 288 w zw. z k 1498, zeznania G. K. (1) k.1498 i 1010).

(...) Spółka Handlowa Sp. z o.o. w N. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B. w dniu 1 grudnia 2006 roku umowę najmu nr (...) innych lokali użytkowych, położonych na parterze i w przebudowanych przez spółkę w tym celu piwnicach budynku oraz w dniu 1 września 2007 roku umowę najmu nr (...) lokalu użytkowego położonego na pierwszym piętrze, celem podnajmowania na inną działalność gospodarczą. W piśmie z dnia 18 września 2007 roku pozwana zaproponowała, aby w zamian za poczynione nakłady na remonty budynku i jego otoczenia (w tym wykonany przez spółkę parking przy budynku) otrzymała na własność wynajmowane od powódki pomieszczenia, wykonane prace adaptacyjne zostały wycenione na kwotę 172.370,00 zł. W piśmie z dnia 12 października 2007 roku powódka odmówiła zbycia wynajmowanych pomieszczeń jednocześnie wskazując, że po ostatecznym zakończeniu prac remontowych, przedstawieniu kalkulacji kosztów oraz oddaniu sklepu do użytku przystąpi do negocjacji w sprawie finansowego udziału Spółdzielni w poniesionych kosztach modernizacji nieruchomości, nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń, co do wykonania jakichkolwiek prac przez spółkę wbrew woli władz spółdzielni, czy niezgodnie z udzieloną przez zarząd spółdzielni zgodą (pismo k. 231-232, pismo k. 1202-1203, pismo k. 1204-1205).

Od połowy grudnia 2007 roku na parterze, w swoim lokalu, pozwana zaczęła prowadzić supermarket. Prace budowlane w lokalu zajęтым przez pozwaną na poziomie piwnicy trwały do miesiąca kwietnia 2008 roku. W dniu 2 kwietnia 2008 roku Starosta L. potwierdził przyjęcie od pozwanej zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania dotychczasowych pomieszczeń magazynowych położonych w piwnicy posiadanego przez nią lokalu, na bankowy punkt kasowy i pasaż handlowy informując jednocześnie, iż w zakresie zamierzonej zmiany sposobu użytkowania sprzeciw nie będzie wnoszony. Powyższe pismo zostało przekazane do wiadomości powódki. Umową z dnia 30 kwietnia 2008 roku pozwana wynajęła bankowi spółdzielczemu część lokalu położoną na poziomie dotychczasowych piwnic, o powierzchni około 120 m² z przeznaczeniem na działalność bankową. (...) Spółka Handlowa Sp. z o.o. w N. oddała

również w podnajem J. M. (1) lokal użytkowy utworzony przez nią w piwnicy, spółdzielnia wyraziła zgodę na wszystkie prace adaptacyjne w piwnicach, wykonane przez spółkę (zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania k. 703 i k. 706, zgoda spółdzielni k.279).

Pozwana uiszczala na rzecz powódki opłaty eksploatacyjne za lokal użytkowy - sklep. W 2009 roku powodowa Spółdzielnia zażądała wyższych opłat eksploatacyjnych, pozwana nie zgodziła się. W sierpniu 2009 roku pozwana złożyła do powodowej Spółdzielni wnioski o przeniesienie własności lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), w stosunku do którego przysługiwało jej spółdzielcze prawo rzeczowe (k.1466). W piśmie z dnia 31 sierpnia 2009 roku powodowa Spółdzielnia poinformowała pozwaną, iż na mocy uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 27 sierpnia 2009 roku zostały uruchomione procedury związane z przeniesieniem własności lokalu, przy czym warunkiem zawarcia umowy w tym przedmiocie miało być dokonanie spłaty rzekomego zadłużenia z tytułu kwestionowanych opłat eksploatacyjnych, żądając od pozwanej uiszczenia sumy 8.689,00 zł stanowiącej de facto zaległą należność spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości za 2008 rok (k.1475). Pozwana uznając postawienie jej w sytuacji przymusowej, dokonała płatności powyższej kwoty. Następnie w pozwie z dnia 25 marca 2010 roku, skierowanym do Sądu Rejonowego w Opolu Lubelskim, wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwoty 8.862,08 zł, jako zwrotu świadczenia nienależnego. Wyrokiem z dnia 10 maja 2011 roku Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim uwzględnił powództwo (wyrok z uzasadnieniem k. 110-125 i k. 126-140, wnioski k. 354).

W pozwie z dnia 8 września 2009 roku skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., (...) Spółka Handlowa Sp. z o.o. w N. domagała się między innymi ustalenia, że podwyższenie przez Spółdzielnię wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy przy ul. (...) w B., ponad ówczesnie obowiązującą stawkę jest w całości bezskuteczne. Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim sprawy ustalił między innymi, że podwyższenie przez Spółdzielnię wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy przy ul. (...) w B., dokonane w dniu 9 lutego 2009 roku ponad dotychczas obowiązującą kwotę 1.352,19zł jest bezskuteczne wobec (...) Spółki Handlowej Sp. z o.o. z siedzibą w N. za okres stycznia i lutego 2009 roku oraz że podwyższenie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w B. wysokości opłat eksploatacyjnych za lokal użytkowy przy ul. (...) w B. jest bezskuteczne od marca 2009 roku, ponad kwotę 2.532,17zł (wyrok wraz z uzasadnieniem k. 88-95 i k. 96-109).

W grudniu 2009 roku powódka zaproponowała pozwanej zawarcie aneksów do zawartej umowy najmu nr (...) z dnia 1 grudnia 2006 roku, dotyczącej opisanych uprzednio lokali użytkowych położonych na parterze i w piwnicach oraz umowy najmu nr (...) z dnia 1 września 2007 roku lokalu użytkowego położonego na pierwszym piętrze, na co pozwana nie wyraziła zgody. Pismem z dnia 27 stycznia 2010 roku powódka wypowiedziała pozwanej przedmiotowe umowy najmu ze skutkiem na dzień 1 maja 2010 roku wobec niez zaakceptowania przez pozwaną aneksów do powyższych umów najmu, w dniu 20.05.2010 r. wszystkie pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną zostały wydane powódce (k.439v). Następnie powódka zawarła umowy najmu tych lokali bezpośrednio z podnajemcami pozwanej spółki: J. M. (1) i Bankiem Spółdzielczym w N. (fakt przyznany). Aktualnie pomieszczenia te nie są już wynajmowane, stoją puste i są w posiadaniu i zarządzie powódki (bezsporne).

W 2009 roku na wnioski powódki, w związku z wnioskami członków spółdzielni o ustanawianie nieruchomości lokalowych w budynkach znajdujących się w zasobach spółdzielni, dokonano podziału działki nr (...) (objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) SR w Opolu Lubelskim), na której posadowiony był budynek pawilonu handlowego, na trzy działki: (...), (...) i (...), dla nieruchomości – działki nr (...) - obejmującej budynek pawilonu handlowego urządzono nową księgę wieczystą Kw (...) SR w Opolu Lubelskim (pismo k. 175-176, decyzja i mapa k.16-17, odpisy ksiąg wieczystych.18, 19, zawiadomienie k.20).

Umową z dnia 29 grudnia 2009 roku (...) Spółka Handlowa Sp. z o.o. w N. nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. odrębną własność lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...) o powierzchni 410,50 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 249,70 m² i prawami związanymi ze współwłasnością w budynku i użytkowaniem wieczystym – prawa ustanowione poprzez oświadczenie woli złożone przez spółdzielnię w drodze przekształcenia własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w wykonaniu uchwały zarządu spółdzielni nr (...) z 27.08.2009 r. (odpis z księgi wieczystej k. 168, zawiadomienie k. 169, akt notarialny k. 270—272, uchwała k. 273-274, załącznik k.

275-277, zaświadczenie k. 278). Bezpośrednio po przekształcenia prawa do lokalu pozwana zaczęła zgłaszać powódce zastrzeżenia, co do prawidłowości uchwały zarządu i zawartej umowy, w aspekcie zaniżenia udziału prawa spółki w nieruchomości wspólnej (pisma k.1468-1473).

Dla ustanowionej nieruchomości lokalowej obejmującej lokal sklepowy pozwanej założono księgę wieczystą, poprzez przekształcenie dotychczasowej księgi Kw Nr (...) prowadzonej dla prawa rzeczowego (bezsporne – akt notarialny k.1476), do chwili obecnej wpisy w dziale II księgi wskazują na prawo własności pozwanej do nieruchomości, w księdze lokalowej oraz założonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono także prawa związane z przedmiotowym prawem własności. Ujawniony stan prawny jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż wyrokami Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 13.04.2013 r. w sprawie I C 367/10, Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31.10.2013 r., w sprawie I ACa 447/13 (k.1397 – 1409) oraz postanowieniem tegoż Sądu z dnia 27.01.2014 r., w sprawie I ACz 1350/13 (k.1428-1431) ustalono nieważność uchwały nr (...) zarządu spółdzielni z dnia 27.08.2009 r. w sprawie określenia przedmiotów odrębnej własności lokali, a w konsekwencji – nieważność przedmiotowej umowy stron z dnia 29.12.2009 r. w przedmiocie ustanowienia i przeniesienia prawa własności do lokalu nr (...) na rzecz pozwanej. Przedmiotowe orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, mimo określonych treści przedmiotowych ksiąg wieczystych, w toku procesu zmieniły stan faktyczny i prawny o tyle, że koniecznym było przyjęcie, że pozwanej przez cały czas przysługiwało i nadal przysługuje wyłącznie prawo rzeczowe – własnościowe prawo do lokalu użytkowego w zasobach lokalowych powódki. Jak wskazano wcześniej, własność budynku obejmującego przedmiotowy lokal obecnie przysługuje współwłaścicielom – powódce i osobie trzeciej (prawo własności do nieruchomości lokalowej osoby trzeciej – syna prezesa zarządu powódki nie zostało dotychczas zakwestionowane), powódka jest zarządcą ustawowym takiej nieruchomości wspólnej.

Za obopólnym porozumieniem z powódką, pozwana w 2007 roku wykonała parking zlokalizowany obecnie w większości, tj. ok. 80% na działce nr (...), a w pozostałej części, tj. około 20% na działce nr (...) (w dacie budowy parking był zlokalizowany na działce (...)). Powódka odmówiła (mimo wcześniejszej deklaracji) zwrotu części kosztów z tym związanych, czego skutkiem jest postępowanie toczące się na skutek pozwu złożonego przez pozwaną przed Sądem Okręgowym w Lublinie w sprawie sygn. akt IX GC 152/11. Przed wykonaniem przedmiotowego parkingu przez pozwaną, w tym samym miejscu znajdował się plac w części nieutwardzony, zaś w pozostałej części wyłożony betonowymi płytami, poprzedni członek spółdzielni prowadzący sklep i lokal gastronomiczny na parterze budynku dostarczał zaopatrzenie przejeżdżając przez ten plac, pod rampę rozładunkową (fakt przyznany przez W. W. zeznającego w imieniu powódki k.1498). Parking jest de facto ogólnodostępny: dla mieszkańców osiedla, członków spółdzielni powódki oraz innych osób – w tym klientów sklepu i podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i dostarczających towar do lokalu sklepowego powódki własnymi samochodami dostawczymi (bezsporne). Do 2014 r. pozwana w ogóle nie posiadała własnych samochodów, aktualnie posiada jeden samochód osobowy, towary do sklepu, rozładowywane na rampie, dostarczali i dostarczają bezpośrednio hurtownicy, wodę mineralną dostarczał pozwanej jeden przewoźnik wynajmowany przez nią w tym celu Żaden z samochodów dostarczających towar, poza czasem niezbędnym dla rozładunku, nie parkował i nie parkuje na przedmiotowym, ogólnodostępnym parkingu, przy wjeździe nie ustawiono żadnego znaku drogowego ograniczającego ruch określonych kategorii pojazdów (bezsporne). Pozwana praktycznie nie korzysta z parkingu zlokalizowanego na działce nr (...), w ogóle z działki numer (...) obejmującej tereny zielone i ciąg pieszy (zeznania A. R., S. P., J. N., R. D., R. F., K. J. k.648, J. P. j.w.).

Rampa rozładunkowa stanowi część nieruchomości wspólnej budynkowej, zarządzanej przez powódkę. Jej część użyczona pozwanej w 2007 r. przez spółdzielnię (pismo k.173 i 279) w wykonaniu wniosku spółki (k.171-172), w sposób także konkludentny (fakt przyznany przez W. W. j.w.), została trwale zabudowana (za ówczasie wyrażoną zgodą spółdzielni) na koszt pozwanej w sposób, który umożliwia (za pośrednictwem drugich schodów z poziomu gruntu) swobodny dostęp potencjalnie nieograniczonej liczbie osób do jej pozostałej części, w tym do wejść do odrębnej nieruchomości lokalowej osoby trzeciej (gabinetu dentystycznego) oraz pomieszczenia technicznego. Pozwana dokonała zabudowy użyczonej części rampy na podstawie pozwolenie na budowę z dnia 18 maja 2007 roku. W piśmie z dnia 18 lipca 2006 roku pozwana zwróciła się do powódki z wnioskiem o wyrażenie zgody na wyłączne

i nieodpłatne użyczenie rampy (k.171), a powódka w piśmie z dnia 20 lipca 2006 roku wyraziła zgodę, co do zasady (k.173), w następnych latach nie kwestionując zakresu użyczenia.

Lokal, w którym pozwana zamontowała centralkę antywłamaniową, był przez nią wynajmowany od powódki w okresie od dnia 1 grudnia 2006 roku do dnia 30 kwietnia 2010 roku. Na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę, pozwana w maju 2010 roku opuściła lokal, przy czym lokal ten wynajął od powódki dotychczasowy podnajemca J. M. (2), który nie zgłaszał pozwanej uwag odnośnie usunięcia centralki. W toku niniejszego procesu pozwana usunęła przedmiotową centralkę, po udostępnieniu pomieszczenia przez powódkę (bezsporne).

Nad wejściami do lokalu sklepowego i do lokali użytkowych pozwana zamontowała cztery daszki ochraniające drzwi przed opadami atmosferycznymi i chroniące przed zalewaniem fundamentów budynku. W toku procesu, w ramach prowadzonych prac modernizacyjnych elewacji budynku, powódka zdemontowała przedmiotowe zadaszki objęte żądaniem pozwu, żadne nie zostało ponownie zamontowane (fakt przyznany przez W. W. i G. K. zeznającego w imieniu pozwanej).

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. w dniu 13 maja 2010 roku podjęła uchwałę nr (...), na mocy której pozbawiła członkostwa, przez wykluczenie, (...) Spółkę Handlową Sp. z o.o. w N. wskazując, iż postępowanie Spółki jest sprzeczne z postanowieniami statutu, szkodzi interesom społecznym i gospodarczym Spółdzielni. Sąd Okręgowy w Lublinie uchylił przedmiotową uchwałę (wyrok z 30.12.2010 r. w sprawie I C 479/10 - k. 1178-1201).

Od 2010 r. postępuje eskalacja konfliktu pomiędzy stronami, znajdująca wyraz w szeregu postępowań cywilnych, administracyjnych wszczynanych przez obie strony.

Decyzją z dnia 3 stycznia 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w L. po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., odmówił nakazania rozbioru części budynku usługowo-handlowego na działce o numerze ewidencyjnym (...) w B. przy ul. (...) wybudowanego przez (...) Spółkę Handlową Sp. z o.o. w N.. Po rozpoznaniu odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. od powyższej decyzji, L. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w L., decyzją z dnia 29 lipca 2011 roku utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy (decyzja k. 182 i k. 183-186).

Decyzją z dnia 26 lipca 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w L. po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., odmówił wstrzymania użytkowania budynku usługowego na działce o numerze ewidencyjnym (...) (dawny (...)) w B. przy ul. (...) w części objętej pozwoleniem na użytkowanie decyzją z dnia 14 grudnia 2007 roku. Po rozpoznaniu odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. od powyższej decyzji, L. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w L., decyzją z dnia 29 lipca 2011 roku utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy (decyzja k. 187 i k. 188-189).

Pismem z dnia 28.02.2011 r. powódka pozwała pozwaną do wydania użyczonej uprzednio części rampy rozładunkowej, w stanie sprzed oddania jej w posiadanie pozwanej (k.12). Wezwanie ponowiła w dniu 30.12.2011 r., zarzucając pozwanej spółce – wbrew faktom - „zawłaszczenie całej powierzchni rampy” (k.13).

W dniu 7.11.2013 r. pozwana ponowiła wniosek do powódki o przekształcenie spółdzielczego prawa rzeczowego w prawo własności nieruchomości lokalowej, zarząd powódki odmówił podjęcia stosownej uchwały (wniosek k.1462, pismo powódki k.1464)

Powyższy stan faktyczny, wystarczający dla wydania wyroku w sprawie, Sąd ustalił w oparciu o przedstawione wyżej dowody, w szczególności zaś złożone do akt dokumenty, zeznania stawających świadków oraz stron.

Prawdziwość dokumentów prywatnych i urzędowych złożonych do akt sprawy (w tym w postaci kopii, odpisów) nie była w toku postępowania kwestionowana przez żadną ze stron i Sąd również nie znalazł podstaw do podważania ich wiarygodności. W konsekwencji dokumenty te mogły one posłużyć do weryfikacji dowodów osobowych, pod kątem stworzenia łańcucha dowodów niesprzecznych wewnątrz, wzajemnie, logicznie się dopełniających.

W tym trybie Sąd uznał za wiarygodne zeznania przedstawicieli stron i świadków w przywołanych fragmentach, jako znajdujące potwierdzenie i dopełnienie w obiektywnie wiarygodnych dowodach z dokumentów. Sąd nie obdarzył wiarą zeznań przedstawicieli powódki i wnioskowanych przez nią świadków w części, w jakiej wywodzili oni samowolę prac budowlano-adaptacyjnych pozwanej, jeżdżenia „przez spółkę” samochodami dostawczymi po nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym powódki, czy „zawłaszczenie” całości rampy rozładunkowej przez pozwaną (z ostatniego zarzutu pełnomocnik powódki W. W. wycofał się w zeznaniach z 13.03.2014 r. – k.1501). We wskazanych fragmentach dowodom tym przeczyły zeznania innych osób oraz korespondujące z nimi przywoływane w treści uzasadnienia dokumenty urzędowe i prywatne, w tym pochodzące od organów powódki, ewentualnie zeznania te były gołosłowne przy zaprzeczaniu wskazanym faktom przez stronę przeciwną.

Dowody niewymienione powyżej Sąd pominął w ocenie, jako zbędne dla ustalenia stanu faktycznego związanego z podstawą faktyczną roszczeń ostatecznie rozpoznawanych, w dacie zamknięcia rozprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo podlega oddaleniu, choć z różnych przyczyn, w odniesieniu do poszczególnych roszczeń.

Pierwszoplanowo należy wskazać, że w toku procesu zmienił się stan faktyczny w stosunku do momentu wniesienia pozwu w ten sposób, że powódka, jako zarządca nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) (art. 27 ust. 2 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2003/119/1116 ze zm.), zwanej dalej u.o s.m.), docelowo zdemontowała cztery daszki zamontowane na zewnętrznych ścianach budynku, a w 2013 r. pozwana zdemontowała centralkę systemu antywłamaniowego znajdującą się w pomieszczeniu piwnicznym, pozostającym od maja 2010 r. w posiadaniu powódki. Mimo to, powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, do końca procesu popierała nadal całość powództwa, w tym także w zakresie powyższych roszczeń i według stanu sprawy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy (czyli 13.03.2014 r.) roszczenia z tym związane były już bezpodstawne i niezasadne. Mimo uzyskania zamierzonego efektu dopiero w trakcie procesu, wskutek dalszego podtrzymywania tych bezprzedmiotowych już żądań przez powódkę, w tej części podlegały one oddaleniu (tak wprost SN w uchwale z 26.02.2014 r. III CZP 119/13; por. orzec. SN z 17.10.1945 r. C.III. 701/45 OSN 1945-1946/1/20), a powódka musiała być uznana - w aspekcie kosztów procesu – za przegrywającą sprawę (por. orzec. SN z 27.08.1962 r. II CZ 103/62 OSNCP 1963/7-8/171; post. SN z 6.02.1980 r. IV PZ 2/80).

W zakresie roszczenia związanego z wydaniem rampy rozładunkowej w stanie pierwotnym i zapłaty wynagrodzenia powódce za jej używanie zważyć należy, że bezspornie została ona spółce użyczona przez spółdzielnię w tej samej części, w jakiej posiadał ją singularny poprzednik prawny pozwanej. Przedstawiciele powódki przyznali fakt (k.1498), że przedmiotowa rampa rozładunkowa, usytuowana na całej długości ściany budynku pawilonu, była zawsze przeznaczona dla rozładunku i składowania towarów dla lokalu użytkowego, co do którego prawo przysługuje obecnie pozwanej, dla dostępu do pomieszczenia z urządzeniami technicznymi budynku i dla dostępu do wejścia, do odrębnego lokalu, którego prawo własności przysługuje obecnie osobie trzeciej (synowi prezesa zarządu powódki). Z obu stron rampy znajdują się schody wejściowe z poziomu gruntu, sama rampa nie posiada zabezpieczającej barierki, co wyklucza jej inne wykorzystywanie, w tym dla przechodzenia ludzi (bezsporne). Z analogicznym przeznaczeniem część rampy została użyczona przez powódkę nowemu członkowi spółdzielni, pozwanej spółce, która nabyła prawo rzeczowe do lokalu użytkowego, celem prowadzenia tożsamej z poprzednią działalnością w lokalu sklepowym. Ustalenia faktyczne jednoznacznie wskazały, że poprzez oświadczenia składane przez spółdzielnię, w formie pism pochodzących od jej zarządu oraz konkludentnej zgody wyrażanej przez członków zarządu spółdzielni, wobec wniosków pozwanej i dokonywanych przez nią prac budowlano-adaptacyjnych, w 2007 r. ta część rampy, która związana była dotychczas z lokalem sklepowym na parterze budynku, została dalej użyczona członkowi spółdzielni posiadającemu prawo do lokalu (pозwanej) i to użyczona do wyłącznego korzystania, poprzez prawo zabudowy tej części rampy na pomieszczenie magazynowe (zwłaszcza, że był to warunek konieczny dla zakupu lokalu przez pozwaną, bez tego warunku transakcja w ogóle nie doszłaby do skutku, co powódce było wiadomym i na co się godziła). Ustalenie to umacnia bezsporna okoliczność, że żaden innym podmiot, w tym żaden inny członek spółdzielni, z przyczyn faktycznych opisanych powyżej nie mógłby i nie musiał korzystać z tej części rampy towarowej, była ona ściśle

przyporządkowana do opisanych wcześniej celów związanych z korzystaniem, z lokalu użytkowego. Bezsprzeczne jest w sprawie to, że do momentu zaistnienia ostrego sporu pomiędzy stronami (2010/2011 r.) powódka nie kwestionowała prawa pozwanej do wyłącznego używania części rampy w sposób istniejący niezmiennie od 2007 r., po raz pierwszy zaczęła wysuwać żądania windykacyjne dopiero w 2011 r. (wezwania opisane powyżej), nie powołując się przy tym na żadne fakty związane z potrzebą innego zagospodarowania części rampy przy lokalu sklepowym pozwanej.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Jak podkreśla się w doktrynie prawa cywilnego, ten rodzaj kontraktu, charakteryzujący się nieodpłatnością, jest zawierany w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej skonkretyzowanej pomocy oczekuje (por. red. A.Kidyba „Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczególna” W-wa 2010, s.558, t.3). Funkcja umowy użyczenia determinuje to, że w odniesieniu do przedmiotu użyczenia polskie prawo nie zawiera w zasadzie żadnych ograniczeń, przedmiotem użyczenia może zatem być także nieruchomości lub jej część, jedynym kryterium, jakie determinuje możliwość oddania rzeczy w używanie, jest możliwość korzystania z niej przez biorącego (op.cit., s.559, t.4). Poza sporem pozostaje kwestia, że część nieruchomości budynkowej – rampa rozładunkowa towarowa budynku przy ul. (...) w B. spełnia przywołane kryterium. Wskazana regulacja art. 710 k.c. niesie także za sobą ten skutek, że dla swej ważności umowa użyczenia nie wymaga żadnej formy, w obrocie cywilnoprawnym często jest zawierana w sposób dorozumiany (ibidem, t.6). Społeczno gospodarcza funkcja, jaką realizuje umowa użyczenia powoduje, że nie ma ona charakteru wzajemnego, nie jest kwalifikowana w grupie umów dwustronnie zobowiązujących (Z.Radwański, M.Orlicki „System prawa prywatnego”, t.8, s.224). Zgodnie z dyspozycją art. 712 § 1 k.c. wszelkie zmiany w przedmiocie umowy użyczenia (w tym nawet jego ulepszenie) wymagają uprzedniej zgody użyczającego, choćby na podstawie jego domniemanej woli (por. A.Kazimierzczyk „Użyczenie nieruchomości i lokali...” Rejent 2005/3, s.75) i w sprawie ustalono zachowanie tego warunku. Zgodnie z art. 715 k.c., jeżeli w umowie użyczenia nie oznaczono czasu jej trwania (jak w niniejszej sprawie), użyczenie kończy się dopiero wtedy, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo, gdy upłynął czas, w którym taki użytek mógł uczynić. Przedmiotem użyczenia była w sprawie rampa towarowa w części przeznaczona dla wykonania pomieszczenia magazynowego, na towary dostarczane do lokalu sklepowego. Bezsprzeczne jest, że spółka nadal prowadzi działalność gospodarczą zgodną z pierwotnym przeznaczeniem lokalu użytkowego, zatem umowa użyczenia z 2006/2007 r., której przedmiotem była wydzielona część rampy rozładunkowej, nie zakończyła się. Nie budzi wątpliwości, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania wygasa, ilekroć stosunek zostanie wypowiedziany przez użyczającego, lecz należy jednocześnie zastrzec, że wypowiedzenie to może być skuteczne wyłącznie w sytuacji ziszczenia się jednej z przesłanek z art. 716 k.c. W niniejszej sprawie strona powodowa starała się wykazać wystąpienie przesłanki „rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy”. Członek zarządu powódki J. P. (1) wywołał (k. 1498), że rampa stała się obecnie niezbędna dla spółdzielni, w celu urządzania corocznego festynu dla członków spółdzielni i występów artystycznych dzieci na tej rampie. Twierdzenia te należało traktować, jako wysoce nieprzekonujące i całkowicie chybione w świetle podstawowych i elementarnych zasad doświadczenia życiowego, jeżeli zważy się, że rampa ta zawsze była wyłącznie rampą towarową, a nie sceną dla występów artystycznych zespołów amatorskich, jest wąską (kilkudziesięciocentymetrową) betonową półką bez żadnych zabezpieczeń, zawieszoną na znacznej wysokości nad wybrukowanym terenem parkingu i nikt zdrowo myślący nie zaplanowałby, ani nie zgodziłby się na jakiegokolwiek zabawy i występy dzieci na tym fragmencie budynku pawilonu handlowego. W konsekwencji, przywołane wcześniej pisemne wezwania powódki z 2011 r., którym można potencjalnie przypisać zawarcie w treści oświadczeń o wypowiedzeniu umowy użyczenia części rampy, w świetle art. 716 k.c. nie mogły ważnie wywołać zamierzonego skutku i sama umowa z 2006/2007 r. trwa nadal, upoważniając pozwaną spółkę do nieodpłatnego korzystania z części rampy. W świetle przywołanych przepisów powództwo o wydanie części rampy w stanie pierwotnym, jak też o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z niej, in casu było niezasadne.

Nie sposób przy tym nie zauważyć i podzielić należy zarzut strony pozwanej, że wysunięcie przez powódkę żądania wydania jej do wyłącznego korzystania części rampy rozładunkowej, w stosunku do członka prowadzącego sklep w lokalu użytkowym do tego przeznaczonym, przy integralnym i bezpośrednim związku gospodarczym tej części budynku z przedmiotowym lokalem, winno być kwalifikowane wyłącznie, jako nadużycie prawa przez powódkę,

element nieuzasadnionej szykany wobec podmiotu, z którym powódka pozostaje w ostrym konflikcie na wielu płaszczyznach faktycznych i prawnych. Jak ustalono w sprawie, rampa rozładunkowa w części objętej powództwem nie jest niezbędna powódce dla realizacji jakichkolwiek innych zamierzeń gospodarczych i faktycznych, nie może być wykorzystywana w innym celu, niż realizowany od kilkadziesiąt lat, sposób używania rampy przez pozwaną (niesporny do momentu zaistnienia konfliktu na innym tle) w żaden sposób nie wpływa na możliwość wykorzystywania pozostałej części rampy, zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to, że w świetle art. 5 k.c. takie zachowanie powódki nie może być uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W toku procesu, po wydaniu przez Sąd Apelacyjny w Lublinie cytowanych orzeczeń, stan prawny i faktyczny w sprawie uległ zmianie o tyle, że ocena prawna pozostałych roszczeń powódki i zarzutów pozwanej musi być oparta wyłącznie na gruncie stosunku członkowskiego łączącego strony na gruncie prawa spółdzielczego, a nie na gruncie sporu pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości (por. uzasadnienie cytowanego postanowienia Sądu z 27.01.2014 r.).

Przypomnieć należy, że w tym trybie pozostały do oceny roszczenia związane z zakazem korzystania przez powódkę z nieruchomości – działek nr (...), na których ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz powódki (na działce nr (...) współużytkowanie z podmiotem trzecim), roszczenia finansowe powódki związane z korzystaniem z tych nieruchomości przez pozwaną, lub jej kontrahentów gospodarczych oraz zobowiązanie pozwanej do wykonania szeregu prac remontowych w piwnicach budynku pawilonu handlowego i na nieruchomości gruntowej, na której budynek jest posadowiony (likwidacja rampy wejściowej dla niepełnosprawnych), a więc w częściach budynku pozostającego w zarządzie spółdzielni, poza lokalem pozwanej.

Wszystkie prace adaptacyjne w piwnicach były wykonywane przez pozwaną w 2007-2008 r. za zgodą powódki, miały na celu przekształcenie dotychczasowych pomieszczeń magazynowych w pasaż handlowo-usługowy z lokalami, które następnie powódka wynajęła pozwanej z prawem podnajmu, prace budowlane były legalne w aspekcie prawa administracyjnego (bezsporne w świetle dokumentów przywołanych powyżej). W maju 2010 r. umowy najmu tych pomieszczeń zakończyły się wskutek ich wypowiedzenia przez powódkę, wszystkie pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną zostały powódce zwrócone, powódka zawarła następnie umowy najmu bezpośrednio z dotychczasowymi podnajemcami pozwanej (bezsporne, przyznane), a po ich zakończeniu objęła we władztwo lokale użytkowe utworzone w toku prac adaptacyjnych z lat 2007/2008. Tym samym, nie mogła wysuwać przedmiotowych roszczeń w trybie art. 676 k.c. Ubocznie należy przy tym wskazać, że w judykaturze ugruntowane zostało stanowisko, zgodnie z którym wydatki na prowadzenie prac remontowych w budynku, mające na celu przystosowanie go do określonych potrzeb (np. biurowych), należy traktować jako nakłady konieczne na budynek, a nie nakłady ulepszające przedmiot najmu, z art. 676 k.c. (wyrok SN z 7.04.2005 r. II CK 565/04 GP 2005/70, s.22; wyrok SN z 29.06.2005 r. V CK 751/04 MoP 2005/17, s.828). W konsekwencji, także i te roszczenia należało ocenić na normatywnej podstawie członkostwa pozwanej spółki w powodowej spółdzielni.

W myśl art. 1 § 1 i 2 pr.spół. każda spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem osób, która wyłącznie w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą, społeczną i oświatowo-kulturalną. Oczywiście jest, że przysługująca spółdzielni własność i inne prawa majątkowe – rzeczowe i obligacyjne – stanowią jej mienie (art. 44 k.c.), ale zawsze należy oceniać to *ius donandi* w trybie art. 3 pr.spół., zgodnie z którym majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. W judykaturze zaznaczono, że przedmiotowa norma winna być interpretowana z ekonomicznego punktu widzenia, w aspekcie przywołanego ustawowego celu powstania spółdzielni (uchw. SN z 6.02.1996 r. III CZP 4/96 OSNC 1996/4/58). W myśl art. 18 § 1 pr.spół. prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe, żaden członek nie może być dyskryminowany ze względu na swój charakter podmiotowy, czy też różne prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. W myśl §§ 5 i 6 przepisu członek spółdzielni ma względem niej prawa i obowiązki wynikające wyłącznie wprost z ustawy, lub uchwalonego na jej podstawie statutu. Wskazane zasady ogólne prawa spółdzielczego znajdują zastosowanie także w odniesieniu do stosunków członkowskich w spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie art. 1 ust. 7 u. o s.m.

W zakresie szczególnych regulacji normatywnych zawartych w u. o s.m. obowiązujących powódkę i kształtujących jej prawa oraz obowiązki względem wszystkich członków należy przypomnieć, że to spółdzielnia i tylko spółdzielnia

jest legitymowana oraz zobowiązana do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie (art. 1 ust. 3), zaś członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (np. pozwana spółka) są zobowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów poniesionych przez spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, wyłącznie poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat przewidzianych w postanowieniach statutu, w częściach przypadających na ich lokale (art. 4 ust. 1 i 6²). Uzupełnieniem tej zasady jest obowiązek nałożony na organy spółdzielni (art. 4¹) prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości stosownych ewidencji, pozwalających na prawidłowe rozliczanie kosztów związanych z eksploatacją poszczególnych składników mienia spółdzielni. Żaden przepis ustawy nie ustanawia przy tym obowiązku członka spółdzielni w postaci podejmowania działań faktycznych związanych z eksploatacją mienia wspólnego, zamiast przedmiotowego ciężaru finansowego. Oznacza to, że spółdzielnia nigdy nie może domagać się od członka takich działań w odniesieniu do swojego mienia, ani dochodzić przymusowego nałożenia takiego obowiązku na członka, przez sąd. Jako jedyny ustawowy zarządca nieruchomości spółdzielni, winna sama podejmować stosowne czynności faktyczne i prawne z tym związane, potencjalnie zyskując prawo do domagania się od członków wyłącznie stosownych opłat na pokrycie poniesionych kosztów, jeżeli statut spółdzielni taki obowiązek na członków nakłada. Opisana zasada zostaje dodatkowo normatywnie zaostrzona i uściślona w sytuacjach (jak w niniejszej sprawie), gdy w określonym budynku, położonym w obrębie danej nieruchomości, zostanie wyodrębniona własność przynajmniej jednego lokalu (w sprawie niniejszej stan taki istnieje, wyodrębniona jest własność jednego lokalu użytkowego, prawo to przysługuje osobie trzeciej – krewnemu prezesa zarządu spółdzielni). W myśl art. 27 ust. 1 u.o s.m. nie powstaje wtedy wspólnota mieszkaniowa, której członkami są właściciele wyodrębnionych nieruchomości lokalowych oraz spółdzielnia, mimo powstania współwłasności i ewentualnego współużytkowania wieczystego pomiędzy właścicielem lokalu, a spółdzielnią. Z mocy ust. 2 przepisu spółdzielnia sprawuje ex lege zarząd powierzony nad nieruchomością wspólną nawet wtedy, gdy właściciel wyodrębnionego lokalu nie jest jej członkiem. Przenosząc powyższe rozważania na grunt powództwa spółdzielni zawartego w punkcie 4 pozwu i związanego z roszczeniem o wykonanie przez pozwaną określonych prac budowlanych w lokalach spółdzielni, jak też w częściach wspólnych budynku i nieruchomości spółdzielni i osoby trzeciej należy wskazać, że roszczenie to jest nieumocowane normatywnie, a tym samym bezpodstawne, pozwana spółka nie może (nawet gdyby wyrażała taką wolę) dokonywać czynności faktycznych wchodzących w zakres zarządzania mieniem spółdzielni i mieniem wspólnym. Prace takie mogłyby ewentualnie wykonywać wyłącznie na podstawie ewentualnej, konkretnej umowy cywilnoprawnej pomiędzy spółdzielnią, a spółką (jeżeli wchodziłoby to w zakres jej działalności gospodarczej), lecz nawet wtedy byłyby wykonawcą uprawnień spółdzielni, jako zarządcy, a nie realizowałyby swoich obowiązków, jako członka spółdzielni. Z tych względów, powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu a limine. Ubocznie należy zaznaczyć, że w trakcie procesu powódka sama dokonała części prac objętych powództwem w tej części (zdemontowania daszków nad wejściami do budynku) oraz umożliwiła pozwanej zdemontowanie centralki z jej pomieszczeń i te działania były właśnie jedynie poprawnymi w świetle przywołanych przepisów, niezrozumiałym jest natomiast to, dlaczego powódka – jedyny uprawniony zarządca mienia spółdzielni i mienia wspólnego na działce nr (...), zaniechała takich działań w stosunku do pozostałych prac w budynku, które jako zarządca uznaje za konieczne dla prawidłowego gospodarowania mieniem w interesie swoich członków (w tym pozwanej).

Odnosząc się do roszczeń wskazywanych przez powódkę, jako związane z ochroną „jej własności” i roszczeń odszkodowawczych z nimi powiązanych (punkty 1 i 5 pozwu z rozszerzeniem powództwa w aspekcie temporalnym) wskazać należy, że są one niezasadne w świetle przywołanych przepisów pr.spół. Pozwana jest członkiem spółdzielni i ma analogiczne prawa, jak każdy inny członek tej samej korporacji. Ma zatem prawo do korzystania z mienia spółdzielni nie objętego wyłącznym prawem innych członków, czyli np. z nieruchomości obejmujących place manewrowe, parkingi, ciągi piesze itp. Spółdzielnia nie może żadnemu członkowi ograniczyć prawa do korzystania z mienia wspólnego nawet wtedy, gdy część jej członków domagałaby się takich działań, z różnym uzasadnieniem. Podkreślić jeszcze raz należy, że całe mienie spółdzielni jest mieniem prywatnym jej członków, zatem in casu prawa do parkingu zlokalizowanego na działkach nr (...) oraz prawa do ciągu pieszego i trawnika na działce nr (...) stanowią między innymi prawo prywatne pozwanej spółki. Ma ona prawo korzystania z tych nieruchomości w sposób nieograniczony, zgodnie z ich przeznaczeniem, analogicznie do pozostałych członków spółdzielni i żaden

przepis obowiązującego prawa nie nakłada na pozwaną, podobnie jak i na innych członków spółdzielni, obowiązku płacenia z tego tytułu wynagrodzenia, ani tym bardziej odszkodowania pozostałym członkom korporacji. Ubocznie należy też zważyć, że w odniesieniu do osoby prawnej – spółki prawa handlowego, trudno wyobrazić sobie możliwość formułowania zarzutu (jak zrobiła to powódka) o naruszeniu czyjegoś prawa własności nieruchomości przez tę spółkę, w drodze „przechodzenia” i rozważania stosownego zakazu, gdyż taka forma działania może być przypisywana wyłącznie podmiotom indywidualnym, a nie korporacyjnym. W sprawie ustalono także, że większość zarzucanych spółce działań w postaci wjazdu i rozładunku samochodów dostawczych jest dokonywana przez podmioty trzecie, a nie pozwaną spółkę, przy czym żadne z takich zachowań nie odnosi się do działki nr (...), na której w ogóle nie ma usytuowanego parkingu. Tym nie mniej, nie miało to istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w tym zakresie powództwa, gdyż nawet możliwość przypisania wszystkich inkryminowanych przez powódkę działań pozwanej spółce i tak nie niweczyłoby ustalenia, że wykonuje ona swoje uprawnienia, jako członek powodowej spółdzielni, będąc umocowaną do takich działań na równi z pozostałymi członkami korporacji. W sprawie ustalono także, że pozwana nigdy nie uchybiła swoim obowiązkom członka, terminowo płacąc wszystkie opłaty, jakich spółdzielnia zasadnie żądała z tytułu zarządzania mieniem, nigdy nie uchybiła swoim obowiązkom przewidzianym w aktach normatywnych i statucie. Nie sposób także stwierdzić, że prowadzenie przez pozwaną sklepu w lokalu pawilonu handlowego, w miejscu przeznaczonym do tego od chwili budowy budynku w latach 90-tych poprzedniego wieku, w sposób typowy dla aktualnych uwarunkowań gospodarczych i społecznych związanych z logistyką towarów i produktów przez podmioty gospodarcze, czyni wyjątkowo uciążliwym korzystanie z innych lokali w zasobach spółdzielni zwłaszcza, że pozwana sama wykonała aktualny parking i jej działalność nie wiąże się z dewastacją mienia spółdzielni, choćby poprzez rozjeżdżanie terenów zielonych.

Z tych względów, na mocy przywołanych przepisów, orzeczono, jak w punkcie I.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., uwzględniając poniesienie przez pozwaną wydatków w postaci wynagrodzenia pełnomocnika 3600,- zł, wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym przed sądem apelacyjnym 1800,- zł, opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa 17,- zł (k.70), opłat w wysokości łącznej 228,- zł (k.299, 650, 1011, 1411, 1499).