

**Sygn. akt I ACa 435/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Krzysztof Chojnowski

Sędziowie : SA Beata Wojtasiak  
SO del. Elżbieta Siergiej (spr.)

Protokolant : Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D.** przeciwko (...) ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 5 marca 2015 r. sygn. akt I C 172/14

oddala apelację.

(...)

**UZASADNIENIE**

Powódka M. D. wniosła o uchylenie uchwały (...) ul. (...) w O. z 28 lutego 2014 r., nr (...), jako sprzecznej z prawem - [§ 18 i § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie](#) (Dz.U. nr 75, poz. 690), naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powódki.

Pozwany -(...) ul. (...) w O. wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 5 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił opisaną wyżej uchwałę w części wyrażającej zgodę na parkowanie aut przed budynkiem przy ulicy (...) - przed oknami lokalu nr (...). W pozostałym zakresie Sąd ten powództwo oddalił i zniósł pomiędzy stronami koszty procesu.

Rozstrzygnięcie opierało się na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w stanowiącym (...)budynku przy ulicy (...) w O.. Uchwałą nr (...) z dnia 28 lutego 2014 r. członkowie (...) postanowili wyrazić zgodę na parkowanie przed budynkiem – przed oknami lokalu nr (...), za budynkiem – przed oknami lokalu nr (...) oraz na całym placu i z boku budynku – za gankiem (wejście do lokalu nr (...)). Na podwórze znajdujące się na tyłach budynku wychodzą – bardzo nisko nad poziomem terenu - 2 okna lokalu powódki położonego w niskim parterze. W wyniku podjętej uchwały samochody lokatorów parkują wzdłuż budynku, bezpośrednio przy oknach powódki, w oddaleniu od nich mniejszym nawet niż 1 metr, zasłaniając większość widoku z wnętrza lokalu. Podwórze to ma kształt zbliżony do trapezu, a jego bok równoległy do budynku oddalony jest o 10 m. Teren jest ogrodzony betonowym murem, za którym znajduje się plac zabaw. Przy murze samochody parkują w zasadzie prostopadle do niego, tyłem bądź przodem do okien powódki – w odległości ok. 6 m od tych okien (przyjmując średnią długość samochodu na 4 m). Miejsca parkingowe zostały w czasie trwania niniejszej sprawy oznaczone farbą po podłożu.

Powyższe okoliczności były poza sporem. Powódka przyznała ponadto, że sama także parkuje pod swoimi oknami ponieważ jeśli nie ona – i tak zrobi to ktoś inny. Sąd Okręgowy uznał ten argument za przekonujący, zaś zachowanie powódki za nieusprawiedliwiające zarzutu z [art. 5 k.c.](#).

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu niezgodności uchwały z wskazanymi w pozwie przepisami [§ 18 i § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie](#) (Dz.U. nr 75, poz. 690). Wskazał, w szczególności, że przewidziany w § 19 tego rozporządzenia wymóg zachowania odległości 10 m od miejsca postojowego do okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym oraz do placu zabaw i boisk dla dzieci nie ma w tej sprawie zastosowania, albowiem dotyczy „wydzielonych” miejsc postojowych, które to pojęcie stanowi niejasną przesłankę stosowania w/w przepisu. W ocenie Sądu, popartej orzecznictwem sądów administracyjnych, takich „wydzielonych” miejsc postojowych nie ma na przedmiotowej nieruchomości ponieważ przeznaczone do parkowania zaskarżoną uchwałą nie są wydzielone, jako skupisko, od reszty nieruchomości, jak też nie są wystarczająco trwale wydzielone między sobą. Wskutek zaskarżonej uchwały nie powstał żaden osobny parking (będący założeniem ustawodawcy), lecz niemalże całe otoczenie budynku stało się przedmiotem wykorzystania go m.in. na parkowanie samochodów. Nie jest, w ocenie Sądu, zgodny z intencją rozporządzenia także zarzut powódki dotyczący odległości od placu zabaw, oddzielonego betonowym murem, co wyklucza jakiegokolwiek zagrożenie dla użytkowników tego placu ze strony parkujących na terenie wspólnoty samochodów. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w skarżonym działaniu pozwanego również sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Za częściowo zasadny uznał natomiast zarzut naruszenia interesów powódki. Podkreślił jednak, że istota niedogodności wskazywanych w pozwie dotyczy obiektywnie faktu stawiania aut bezpośrednio przy oknach powódki – zasłaniania widoku, hałasu i smrodu. W odniesieniu do pozostałych miejsc natomiast nie powinno to być dla powódki nadmiernie uciążliwe, a pozwole jej samej oraz pozostałym lokatorom na parkowanie w rozsądnym sąsiedztwie miejsca zamieszkania. W pozostałym zakresie zatem Sąd Okręgowy powództwo oddalił – na podstawie [art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali](#).

Apelację od tego wyroku w części oddalającej powództwo (pkt II) wywiodła powódka M. D.. Zarzuciła w niej naruszenie [§ 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie](#) poprzez jego błędną wykładnię oraz obrazę [art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali](#) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uchylenie przedmiotowej uchwały nr (...)z 28.02.2014 r. w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadniona.

Sąd Okręgowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Sąd ten prawidłowo zastosował również prawo materialne – [art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (j.t. Dz. U. 2000.80.903, z późn. zm.), w myśl którego uchwałą właścicieli lokali do sądu można zaskarżyć w oparciu o samodzielne przesłanki: niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób – nie dopatrując się w ustalonym stanie faktycznym wystąpienia żadnej z nich.

Sąd Apelacyjny podziela, w szczególności – aczkolwiek z nieco innych powodów - stanowisko Sądu Okręgowego co do braku podstaw do stosowania w tej sprawie przepisu [§ 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie](#). Wskazać należy, iż rozporządzenie to zostało wydane na podstawie [art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane](#) (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) i zalicza się do przepisów techniczno-budowlanych, a, co za tym idzie, może być bezpośrednio stosowane jedynie w postępowaniach prowadzonych na podstawie [ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane](#). Z samego brzmienia § 2 ust. 1 w/w rozporządzenia wynika, iż przepisy w nim zawarte stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a co za tym idzie - brak jest przesłanek do stosowania ich w innych postępowaniach (tak np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 22 listopada 2011 r. II SA/Po 630/11). Na poparcie tego poglądu można przytoczyć m.in. stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z 14 listopada 2006 r., sygn. II OSK 1333/05, z którego również wynika, iż [rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie](#), odnosi się generalnie do budynków "sytuowanych", a więc dotyczy sytuacji projektowania i budowy nowych budynków lub innych działań określonych w § 2 wskazanego rozporządzenia (m.in. rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku).

Ponieważ zaskarżona uchwała nie pozostawała w jakimkolwiek związku z projektowaniem, budową, przebudową czy ze zmianą sposobu użytkowania budynków lub budowli znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...) w O., tym samym nie podlega ona regulacjom [prawa budowlanego](#), ani, tym bardziej, wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych o charakterze techniczno-budowlanym. Bezprzedmiotowe są wobec powyższego teoretyczne rozważania, zawarte tak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jak i w uzasadnieniu apelacji, dotyczące wykładni pojęcia „wydzielone miejsca postojowe” w kontekście regulacji zawartej w §19 w/w rozporządzenia, podobnie jak podniesiony w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu przy wyrokowaniu w niniejszej sprawie.

O wadliwości zaskarżonego wyroku nie przekonuje również drugi z zawartych w apelacji argumentów. Zauważyć trzeba, że twierdzenie, iż naruszenie zaskarżoną uchwałą interesów powódki, jako właściciela lokalu, istnieje w szerszym zakresie niż przyjął to Sąd pierwszej instancji, nie zostało przez apelującą przekonująco uzasadnione. Nie stanowi wystarczającej przeciwwagi dla stanowiska Sądu Okręgowego w tym zakresie jedynie ogólne odwołanie się do istotnego zmniejszenia komfortu zamieszkiwania w lokalu powódki – co przecież było przesłanką częściowego uchylecia zaskarżonej uchwały przez Sąd. Argumentem takim nie jest również ewentualny wpływ parkowania pojazdów na terenie wspólnej nieruchomości na wartość lokalu powódki – tym bardziej, że na ustalenie istnienia takiego wpływu, jego kierunku i zakresu nie pozwala zebrany w tej sprawie materiał dowodowy. Nie zostało również bliżej wyjaśnione przez apelującą dlaczego za uchyleciem zaskarżonej uchwały w całości przemawiać miałby fakt parkowania pojazdów współwłaścicieli obok ganku stanowiącego wejście m.in. do jej mieszkania. Nie wiadomo w szczególności czy, a jeśli tak, to na ile fakt ten utrudnia jej korzystanie z tego wejścia.

Stosownie do [art. 206 k.c.](#), regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Reguły określone w [art. 206 k.c.](#) uzupełnia przepis [art. 12 ustawy o własności lokali](#), zgodnie z którym, zachowując wynikające z [art. 140 k.c.](#) prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze

współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomości wspólne nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej (zarząd nieruchomością wspólną). Decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu. Ugruntowane w orzecznictwie jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu [art. 25 ust. 1](#) u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych różnego rodzaju skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Dokonując takiej oceny Sąd Okręgowy prawidłowo – zdaniem Sądu drugiej instancji – wyważył interesy powódki oraz ogółu właścicieli lokali stanowiących wspólnotę, zainteresowanych parkowaniem swoich samochodów na nieruchomości wspólnej (czego wyrazem była podjęta uchwała), a w rezultacie zasadnie uznał, że subiektywny w znacznej mierze interes powódki nie może być przeciwstawiony interesowi wspólnoty z dalej idącym skutkiem niż uwzględniony przez ten Sąd zaskarżonym wyrokiem. W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowiska tego skarżąca w złożonej apelacji nie zdołała skutecznie zakwestionować.

Reasumując należało uznać, że uchwała nr(...) pozwanej wspólnoty nie jest niezgodna z przepisami prawa. Brak także podstaw aby uznać, że stoi ona w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź narusza interes powódki w większym zakresie niż zostało to uwzględnione zaskarżonym wyrokiem.

Z uwagi na powyższe, mając na uwadze bezzasadność wyartykułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, na podstawie [art. 385 k.p.c.](#), Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

(...)