

Sygn. akt: I C 172/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR del. Rafał Kubicki       |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Joanna Kotowska |

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę nr(...)z dnia (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. w części wyrażającej zgodę na parkowanie aut przed budynkiem ulicy (...) w O. przed oknami lokalu nr (...),

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 172/14

## UZASADNIENIE

Powódka M. D. wniosła w dniu(...)r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. o uchylenie uchwały nr(...)z (...)r., w której członkowie wspólnoty postanowili wyrazić zgodę na parkowanie przed budynkiem P. 6 przed oknami lokalu nr (...), za budynkiem P. 6 przed oknami lokalu nr (...) oraz na całym placu i również z boku budynku za gankiem (wejście do lokalu nr (...)) odpowiedniego oznakowania dotyczącego miejsc parkingowych. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu nr (...) oraz że zaskarżona uchwała została podjęta w dniu (...)r, w trybie indywidualnego zbierania głosów. O uchwale została zawiadomiona w dniu (...)r. – treść uchwały pozostawiono w jej skrzynce na listy. Jej zdaniem, uchwała jest sprzeczna z prawem, łamie przepisy prawa budowlanego (§18 i §19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75, poz. 690), narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powódki, ponieważ ogranicza jej prawo własności. Uchwała ingeruje we własność tylko powódki, naraża ją na znaczne obniżenie wartości mieszkania, które kupiła bez „parkingu” przed oknami. Parkujące samochody całkowicie zasłaniają okna jej mieszkania, pozbawiając ją światła dziennego, spaliny z rur wydechowych wpadają wprost do mieszkania, a warkot silników i drgania o każdej porze dnia i nocy naruszają spokój i zanieczyszczają powietrze, co jest sprzeczne z art. 31 ust. 1 i 2, art. 32 ust. 1 i 2 i art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP.

Odpowiadając na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych, nie kwestionując w ogóle twierdzeń powódki (wbrew standardowej, a w tym przypadku pozbawionej treści formule o kwestionowaniu wszystkich twierdzeń z wyjątkiem wyraźnie przyznanym), lecz wskazując w uzasadnieniu, że w pobliżu budynku nie ma wystarczającej liczby miejsc do parkowania, a wymiary terenu wokół budynku nie pozwalają na inne usytuowanie miejsc parkingowych. Poza tym wskazał, że powódka również parkuje swój samochód w sposób zbieżny z zaskarżoną przez siebie uchwałą, z czego wniosek, że nie czyniłaby tego, gdyby to naruszało jej interes. Pozwany powołał się na art. 5 k.c. i stwierdził, że roszczenie powódki w takiej sytuacji narusza zasady współżycia społecznego – interes ogólnospołeczny, jakim jest ułatwienie wszystkim członkom wspólnoty pozostawianie samochodów w bezpośrednim sąsiedztwie.

### **Sąd ustalił następujące fakty:**

Bezsporne są wszystkie fakty podane przez powódkę.

Budynek przy ul. (...) w O. stanowi wspólnotę mieszkaniową 11-lokalową ( dowód: wypis z rejestru gruntów k. 8, kopie map ewidencyjnych k. 9-10). Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w niskim parterze budynku (podłoga mieszkania znajduje się poniżej poziomu podwórza, na który wychodzą okna lokalu). Uchwałą nr(...)z (...)r., podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów (tryb podjęcia uchwały nie był kwestionowane w tej sprawie i nie budzi zastrzeżeń Sądu) członkowie wspólnoty postanowili wyrazić zgodę na parkowanie przed budynkiem P. 6 przed oknami lokalu nr (...), za budynkiem P. (...) przed oknami lokalu nr (...) oraz na całym placu i również z boku budynku za gankiem (wejście do lokalu nr (...)) odpowiedniego oznakowania dotyczącego miejsc parkingowych ( dowód: odpis k. 5-6). Jediną osobą głosującą przeciw była powódka ( dowód: lista głosowania k. 6). Powódkę o uchwale zawiadomiono (...). ( odpis zawiadomienia k. 7).

Tę samą nieruchomość, dla której prowadzona jest KW nr (...), tworzą dwie działki objęte wspólnotą mieszkaniową: nr (...) - po obrysie budynku i(...) - otoczenie budynku z wszystkich stron, będące przedmiotem uchwały ( dowód: wypis z rejestru gruntów k. 8, szkic na k. 72, wydruk elektronicznej KW – k. 73-75).

Na podwórzu znajdujące się na tyłach budynku wychodzą z lokalu powódki dwa okna - oba bardzo nisko umieszczone nad poziomem terenu. W wyniku uchwały samochody lokatorów parkują wzdłuż budynku – bezpośrednio przy oknach powódki, w oddaleniu od nich nawet mniejszym niż metr, przez co zasłaniają nawet większość widoku ze środka. Pozwany nie kwestionował szkiców dołączonych do pozwu, więc bezsporne jest i to, że podwórze na tyłach budynku, na które wchodzi okna lokalu powódki, ma nieregularny kształt zbliżony do trapezu, a jego bok równoległy do budynku oddalony jest o 10 m od budynku. Teren ten jest ogrodzony betonowym murem, za którym znajduje się plac zabaw. Przy murze samochody parkują w zasadzie prostopadle do niego, tzn. przodem lub tyłem do okien powódki. Jeśli średnią długość samochodu przyjąć na 4 m, to oznacza, że samochody parkujące pod murem znajdują się przeważnie w oddaleniu ok. 6 m od okien powódki ( dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 13-24, 32-48, 56-62).

Po przeprowadzeniu rozprawy można też przyjąć jako bezsporne twierdzenie powódki, że w wyniku podjętej uchwały w toku procesu wspólnota zleciła wykonanie oznaczenia miejsc parkingowych – uczyniono to farbą po podłożu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zaprzeczenie faktom przedstawionym przez powoda, którego w niniejszej sprawie zabrakło w ogóle, powinno być odpowiednio skonkretyzowane. Dla przykładu należy podać, że nie można - odpowiadając na pozew - twierdzić, że - nie zgadzając się z pozwem - "przeczy się wszystkim faktom powołanym przez powoda, poza tymi, które wyraźnie się przyzna". Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany się nie zgadza, powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji (wyrok SN z 2009-07-09, III CSK 341/08, LEX nr 584753). Teza ta odnosi się w tej sprawie do stanowiska zajętego przez pozwanego.

Porównanie argumentów stron wskazuje na to, że sprawa ma charakter sporu o prawo, a nie o fakty. Powódka przyznała na rozprawie, że czasem parkuje obecnie pod swoimi oknami, ponieważ jeśli nie ona zajmie tam miejsce, i tak zrobi to ktoś inny. Swoją drogą, wyjaśnienie to jest zupełnie przekonujące i w ocenie Sądu takie zachowanie powódki nie usprawiedliwia zarzutu z art. 5 k.c.

Bezsporność faktów sprawiła, że Sąd pominął bez sprzeciwu stron wnioski dowodowe dotyczące zeznań świadków i przesłuchania stron. Wystarczające były dokumenty – niekwestionowane przez strony, niebudzące wątpliwości Sądu i potwierdzające w całości fakty w tej sprawie.

Powództwo o uchylenie uchwały wniesiono w tej sprawie w terminie zawitym przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Oparto je na wszystkich przesłankach uchylenia uchwały, przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy.

#### 1) Zarzut niezgodności z przepisami prawa.

W tym zakresie powódka powołała się na sprzeczność z §18 i §19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75, poz. 690). Co do sprzeczności z §18 zarzutu nie rozwinęła, a Sąd samodzielnie nie doszukał się sprzeczności. Co do naruszenia §19, powódka wskazała w pozwie, że naruszenie polega na niezachowaniu wymaganej tym przepisem odległości 10 metrów od miejsca postojowego (w przypadku 5 do 60 stanowisk włącznie) do okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym i do placu zabaw dziecięcych i boisk dla dzieci. Bezspornym jest, że odległość 10 m nie jest w tym przypadku zachowana w obu tych aspektach. Pozwany w odpowiedzi na pozew nie podjął dyskusji na ten temat i wynika to z dokumentacji dołączonej do pozwu. Jednak, w ocenie Sądu, zakaz przewidziany omawianym tu przepisem nie ma zastosowania

w tej sprawie, ponieważ dotyczy w y d z i e l o n y c h miejsc postojowych, a w tej sprawie nie mamy do czynienia z takimi miejscami nawet po naniesieniu granic między stanowiskami farbą w toku procesu. We wstępie należy podkreślić, że pojęcie „wydzielenia” miejsc postojowych stanowi niejasną przesłankę stosowania ww. przepisu, na co zwrócił uwagę m.in. Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie do Ministra Infrastruktury i (...) z dnia 30.09.2014 r. (IV. (...).335.2014.JP), gdzie wskazał m.in., że nie jest jasne, czy punktem odniesienia dla tych obliczeń powinny być wydzielone miejsca postojowe tworzące określony parking dla samochodów osobowych jako całość (skupisko miejsc parkingowych), czy też jego poszczególne części, oddzielone od siebie np. krawężnikiem czy pasem zieleni. Jak dalej argumentował, w wyroku z 8.02.2011 r. ( (...) SA/Lu 661/10) Wojewódzki Sąd Administracyjny w L. wskazał, iż oddzielenie stanowisk pasem zieleni izolacyjnej nie powoduje, że mamy do czynienia z dwoma oddzielnymi miejscami postojowymi, lecz wciąż z jednym wydzielonym miejscem postojowym. Powołał się też na wyrok z 30.05.2012 r. (I OSK 438/11), w którym Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że zgrupowanych w jednym miejscu stanowisk postojowych nie należy dzielić na oddzielne grupy; jest to szczególnie niedopuszczalne wówczas, gdy kompleks miejsc postojowych jest usytuowany w jednym miejscu – nie można wówczas uznać, że usytuowanie miejsc w rzędach oznacza ich wydzielenie, a tym samym nie jest zasadne traktowanie ich jako wydzielonych miejsc postojowych. Rzecznik wyraził wątpliwość, że nie wiadomo, czy wydzielenie każdorazowo wymaga zastosowania trwałej przeszkody sztucznej lub naturalnej. W konkluzji zaapelował o podjęcie ewentualnych działań legislacyjnych, gdyż obecna regulacja jest niejednoznaczna.

Oczywiście, zreferowane wyżej stanowisko Rzecznika i orzecznictwo nie wiąże w tej sprawie, niemniej obrazuje złożoność problemu.

W ocenie Sądu w tej sprawie nie powinno być mowy o wydzielonych miejscach postojowych, ponieważ miejsca przeznaczone zaskarżoną uchwałą nie są wydzielone jako skupisko od reszty nieruchomości, jak też nie są one wystarczająco trwale wydzielone między sobą. Trzeba zwrócić uwagę na to, że skutek uchwały nie powstał żaden osobny parking (będący założeniem ustawodawcy), lecz niemal całe otoczenie budynku stało się przedmiotem wykorzystania go między innymi na parkowanie samochodów.

W odniesieniu do odległości od placu zabaw należy uznać ponadto, że zarzut powódki nie jest zgodny z intencją rozporządzenia. Otóż niewątpliwie celem przepisu była ochrona placów zabaw (dzieci) przed dojeżdżającymi do parkingów samochodami. W tym przypadku, jak wskazuje dokumentacja fotograficzna, nie ma mowy o takim zagrożeniu, ponieważ podwórze oddzielone jest od placu betonowym murem.

2) Zarzut niezgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Tego zarzutu powódka nie rozwinęła, a Sąd nie dopatrywał się naruszeń z urzędu.

3) Zarzut naruszenia interesów powódki.

Jest w ocenie Sądu usprawiedliwiony, ale tylko w zakresie najbliższego otoczenia okien powódki. Ta przesłanka jest najbardziej ogólna, ma charakter najbardziej ocenny.

W opinii Sądu, przy jej stosowaniu należy wyważać interes skarżącego z interesem wspólnoty. Wydaje się, że istota niedogodności wymienionych w pozwie dotyczy obiektywnie faktu parkowania aut bezpośrednio przy oknach lokalu powódki – dotyczy to zarówno zasłaniania widoku, jak i hałasu i smrodu. Parkowanie samochodów na pozostałych miejscach, łącznie z tymi przy murze podwórza, nie powinno być dla powódki nadmiernie uciążliwe, a pozwole nie tylko pozostałym lokatorom, lecz i samej powódce, znalezienie lokum w rozsądnym sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

Z tych przyczyn powództwo uwzględniono w tym właśnie zakresie, a w pozostałym zakresie oddalono jako bezzasadne na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Jak już wspomniano, art. 5 k.c. nie ma w tej sprawie zastosowania. Powoływanie się przez pozwanego na interes ogólnospołeczny przy tak silnym naruszeniu interesu własnościowego powódki nie wytrzymuje siły porównania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami, ponieważ ustąpiły one sobie w podobnym zakresie. Dokonując tej oceny, Sąd miał na względzie nie tylko – i nie tyle - liczbę miejsc postojowych, której dotyczy uchylene uchwał w zestawieniu z ogółem miejsc postojowych, lecz i to, że powódka wyrokiem tym uzyskała usunięcie aut z najbardziej dla niej niewralgicznych stanowisk.

Sędzia R. Kubicki