

Sygn. akt I ACa 114/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Sławomir Jamróg (spr.)

Sędziowie: SSA Józef Wąsik

SSA Izabella Dyka

Protokolant: Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 listopada 2021 r. sygn. akt I C 561/20

zmienia zaskarżony wyrok poprzez nadanie mu treści:

„I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych), tytułem kosztów procesu.”;

zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych), z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty .

Sygn. akt I ACa 114/22

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2021r. sygn.. akt I C 561/20 Sąd Okręgowy w Krakowie w uwzględnieniu w całości powództwa D. S., uchylił uchwałę numer (...) z dnia 29 stycznia 2020 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) (...)w K. w sprawie przyjęcia Regulaminu Porządku Domowego w części dotyczącej paragrafu 4, ustępu 6 tegoż regulaminu stwierdzającego, że ogrodzenia znajdujące się na parterze budynku nie mogą być wyższe niż 1,60 metra (pkt I) a ponadto zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej rzecz powoda kwotę 577 zł złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 08 maja 2019r Rep (...)nr. (...) powód D. S. kupił od dewelopera tj. spółki (...) lokal nr (...) o przeznaczeniu innym niż mieszkalne o pow. 257,43mkw położony na parterze budynku przy ul. (...) w K. – wykonując tym samym wcześniejszą tj. z 2017r umowę przedwstępną.

W tym akcie notarialnym w jego par. 5 stwierdzono między innymi ,że w dniu 14 marca 2019r odbyło się pierwsze zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości podczas którego został wybrany zarząd i na którym Wspólnota podjęła uchwały dotyczące statutu wspólnoty oraz wyrażenia zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych oznaczonych numerami od (...)do (...)pod warunkiem prowadzenia jej zgodnie z przepisami prawa w tym do prowadzenia w nich działalności zdrowotnej, oświatowej, opiekuńczej .

Powód następnie zawarł z K. S. prowadzącą działalność gospodarczą - umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony – co miało miejsce dnia 08 maja 2019r. Najemca miała prowadzić w tym lokalu działalność w zakresie usług przedszkolnych , terapeutycznych i szkoleniowych.

Następnie powód zlecił spółce (...) umową z dnia 03 sierpnia 2019r adaptacje kupionego lokalu do potrzeb prowadzenia w nim jednostki oświatowej i terapeutycznej. Zainstalowano m. innymi specjalne toalety dla dzieci, podwieszane sufity dla wyciszenia , wykonano specjalną wentylację i klimatyzację . Ta adaptacja kosztowała powoda to ok. 400.000 zł

Do tego lokalu przynależy ogródek odgradzony od reszty podwórka siatką metalową z przyłożoną do niej matą wiklinową o wysokości 1,80m . Ogrodzenie to przylega do jednej ściany budynku, w którym jest lokal powoda na szerokości okien tego lokalu. Między jedną ścianą tego ogrodzenia, a równoległą do niej ścianą budynku jest przestrzeń o szerokości ok. 2 m, która prowadzi do jednej z klatek schodowych . Ogródek , z którego korzysta powód jak i kilka innych ogródków znajduje się na wewnętrznym dziedzińcu budynku otoczonym z trzech stron ścianami tego budynku. Ogrodzenia pozostałych ogródków są albo równe z wysokością ogrodzenia ogródka powoda albo niższe i wykonane z różnych materiałów.

Na terenie tego zagrodzonego ogródka przynależnego do lokalu powoda znajdują się urządzenia do zabaw dla dzieci z przedszkola oraz inne urządzenia do pracy terapeutycznej z osobami dorosłymi .

W lokalu tym i na terenie ogródka prowadzone są zajęcia przedszkolne i terapeutyczne.

Na wysokość ogrodzenia postawionego przez powoda skarżyli się niektórzy właściciele lokali pozwanej wspólnoty, twierdząc ,że ogrodzenie jest za wysokie , wygląda jak bunkier i zasłania wejście do jednej z klatek schodowych , nadto , że w przejściu pomiędzy ścianą ogrodzenia a ścianą budynku może być niebezpiecznie , choć jak dotąd nigdy nikomu nic się tam nie stało .

W związku z tymi skargami pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 29 stycznia 2020r w sprawie regulaminu porządku domowego zamieszczając w tym ze regulaminie paragraf stwierdzający ,że ogrodzenia na parterach budynku nie mogą być wyższe niż 160 cm.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm., dalej: u.w.l

Zdaniem Sądu podjęcie uchwały w przedmiocie regulaminu porządku domowego w części odnoszącej się do wysokości ogrodzeń na parterze budynku wyznaczając jego maksymalną wysokość na 160cm narusza interes powoda jako właściciela lokalu użytkowego. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu wykonanie zaskarżonej uchwały mogłoby doprowadzić do szkody powoda poprzez utratę najemcy i tym samym dochodu płynącego z najmu. Obniżenie wysokości ogrodzenia do 160 cm czyli poniżej wysokości oczu przeciętnie wysokiego człowieka - spowodowałoby obniżenie jakości pracy terapeutycznej w ogródku, pracy z dziećmi przedszkolnymi wśród których są dzieci wymagające specjalnej opieki. Zbyt niskie ogrodzenie i widok przechodzących obok ludzi z jednej strony

rozpraszały uwagę dzieci i dorosłych korzystających z terapii na świeżym powietrzu, która jest wpisana w program terapii i zajęć przedszkolnych a z drugiej strony nie gwarantował by poczucia intymności, prywatności, anonimowości i odizolowania się od otoczenia na czas zajęć. Taki dyskomfort zmieniłby warunki pracy na jakie liczył najemca przy zawieraniu umowy najmu i mógłby doprowadzić do rozwiązania umowy z powodem, który sporo zainwestował aby w tym lokalu i przynależnym do niego ogródku można było prowadzić działalność przedszkolną i terapeutyczną.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentu Wspólnoty odwołującego się do kwestii bezpieczeństwa albowiem dotąd nic się nikomu nie stało, a dodatkowo osoby które mieszkają w tym bloku wiedzą gdzie jest ich klatka schodowa i do niej trafią nawet jeżeli nawet ogrodzenie częściowo ją zasłania. Względy estetyczne natomiast to sprawa bardzo ocenna. Ponadto Sąd wskazał, że na tym dziedzińcu każde ogrodzenie jest inne i każde ma inną wysokość. Ogrodzenie powoda nie stanowi więc na tle innych jakiegoś estetycznego wyłomu, a z biegiem czasu kiedy obrośnie ono zielenią, której początki już na nim widać stanie się bardziej naturalnym i wtopi się w zieleń otoczenia. Względy wyłącznie estetyczne nie mogą przeważać nad względami dotyczącymi naruszenia poważnych interesów właściciela lokalu. Każdy kto kupuje lokal mieszkalny w budynku, w którym są lokale użytkowe już na wstępie akceptuje tym samym fakt istnienia takiego lokalu i jego funkcjonowania we wspólnocie oraz wynikające z tego ewentualne uciążliwości, którymi w tym przypadku jest jedynie ogrodzenie wyższe od innych o 20 cm.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych poprzez pominięcie przez sąd I instancji braku zawarcia przez powoda ważnej umowy quoad usum w zakresie ogródka przylegającego do lokalu nabytego przez powoda, co ma znaczenie dla oceny zasadności podejmowania przez powoda indywidualnych decyzji w zakresie tego, jak ma wyglądać ogrodzenie ogródka przylegającego do lokalu powoda, przy pominięciu stanowiska wspólnoty,

2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 227 w zw. z art. 233§ 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz błędną i arbitralną ocenę dowodów, wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków logicznie niepoprawnych i niezgodnych z zasadami doświadczenia życiowego, polegające w szczególności na:

a) błędnym przyjęciu, że powód wykazał, iż podjęcie przez pozwaną uchwały nr (...) ma naruszać jego interesy jako właściciela lokalu, skutkujące wadliwym zastosowaniem regulacji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm),

b) błędnym przyjęciu, że „Wspólnota ma jedynie argument dotyczący względów estetycznych i bezpieczeństwa,

c) pominięciu przez sąd I instancji mieszkalnego charakteru nieruchomości, której dotyczy zaskarżona uchwała i przyjęciu pierwszeństwa interesu jednostkowego lokalu użytkowego w stosunku do interesów mieszkańców.

Zdaniem pozwanej argumentacja Sądu, że dotąd nikomu nic się nie stało w miejscu pomiędzy ścianą ogrodzenia a ścianą budynku, a ponadto, że osoby które mieszkają w tym bloku wiedzą przecież gdzie jest ich klatka schodowa i do niej trafią nie jest wystarczająca w świetle przedstawionego przez pozwaną uzasadnienia uchwały. Strona pozwana podniosła, że powód nie zawarł umowy o podziale do korzystania z części nieruchomości wspólnej i nie powinien decydować samodzielnie o rodzaju ogrodzenia przylegającego do niego lokalu. Dodatkowo przy sprzedaży lokali deweloper zakładał, że ogródki miały zostać wyłącznie przy lokalach mieszkalnych z wyłączeniem lokali użytkowych o czym powód wiedział. Zdaniem pozwanej ocena, że niższe ogrodzenie może szkodzić działalności terapeutycznej jest gołosłowne. Ogrodzenie o wysokości 1.60 m jest wystarczające do zagwarantowania intymności i odizolowania od otoczenia i jest także wystarczające do zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom. Uchwała zaś ma na celu zapobieżenie niebezpieczeństwu związanemu ze zbyt wysokim ogrodzeniem i ma służyć zapewnieniu spójności estetycznej nieruchomości wspólnej. Ponadto pozwana zwróciła uwagę, że wejście do budynku powinno być widoczne także dla osób trzecich, stąd argumentacja, że mieszkańcy wiedzą jak wejść do budynku nie jest zasadna.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 15 listopada 2021 r. poprzez oddalenie powództwa w całości, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów, podnosząc, że nie było sporu, co do użytkowania ogródka oddanego mu do wyłącznego korzystania na podstawie porozumienia z deweloperem. W jego lokalu prowadzona jest działalność przedszkolna i terapeutyczna. Ogrodzenie służy prywatności i niezakłóconemu prowadzeniu zajęć. Obniżenie ogrodzenia może spowodować zakłócenie terapii. Grozi to możliwością zakończenia działalności gospodarczej.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji zasadniczo uznał za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji odmiennie jednak oceniając naruszenie interesu współwłaścicieli w kontekście interesów większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, na której usytuowano ogrodzenie. Nie podziela też stanowiska, że ewentualne obniżenie ogrodzenia/zapewnienie prześwitu/powyżej wysokości wskazanej w uchwale w sposób istotny wpłynie na możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu powoda wykorzystującej część nieruchomości wspólnej oddanej mu do wyłącznego korzystania.

Niezasadnie jednak skarżąca kwestionuje prawidłowość oceny, że uchwała narusza interes powoda. Naruszenie to jest bowiem oczywiste w świetle faktu, że powód będzie musiał na skutek uchwały obniżyć istniejące już ogrodzenie odgradzające teren z którego korzysta w sposób wyłączny od pozostałej części nieruchomości wspólnej. Trzeba jednak jednocześnie zwrócić uwagę, że naruszenie interesu współwłaściciela samo w sobie nie uzasadnia uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 325/09, a ponadto wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 maja 2017 r. I ACa 1501/16 niepubl.). Istotne natomiast dla sprawy jest czy ten interes jednego ze współwłaścicieli powinien być chroniony w kontekście interesów pozostałych członków wspólnoty.

Bezprzedmiotowe są zgłaszane przez pozwaną na etapie apelacji dowody mające na celu ocenę planów deweloperskich w aspekcie treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa z dnia 8 maja 2019r. Rep. (...), z której wynika, że na poziomie parteru zostały zlokalizowane ogródki przyległe do lokali usytuowanych na tej kondygnacji, które w ramach umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej przekazywane będą do wyłącznego korzystania. To samo dotyczyło przyległych balkonów, na co wszyscy nabywcy wyrazili zgodę. Treść tych postanowień nie daje więc podstaw do przyjęcia ograniczeń możliwości wydzielenia do korzystania jedynie terenów przyległych do lokali mieszkalnych. W umowie zaś zawarto postanowienie, że powód jako kupujący będzie korzystał z wyłączeniem innych osób z ogródka przylegającego do (...). Poprzez wpis do księgi wieczystej powód na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego uzyskał skuteczność praw wynikających z umowy względem kolejnych nabywców lokali. Ze swej zaś istoty w braku odmiennych postanowień umowy podział quoad usum wyłącza ustawowe zasady czerpania pożytków w stosunku do udziałów i podział taki polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości i oddzielnie czerpie z niej pożytki (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 OSNC 1980/9/157). Skutki takiej umowy wiążą każdorazowo współwłaścicieli nieruchomości a więc w oczywisty sposób wiążą także pozwaną Wspólnotę (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r. III CSK 446/14 LEX nr 1816593).

O zakresie i sposobie korzystania z wydzielonych części nieruchomości decyduje więc w tym przypadku umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa ta jednak, w tym przypadku, nie określała zasad odgradzenia terenu wydzielonego do korzystania. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nie może oczywiście dotyczyć sposobu korzystania z lokalu stanowiącego odrębną własność. Nie uchyla to jednak możliwości podejmowania uchwał w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnych, szczególnie jeżeli sposób korzystania z nieruchomości wydzielonej do wyłącznego korzystania nie został w tym zakresie określony w umowie, a dodatkowo wpływa na sposób korzystania z pozostałej części nieruchomości wspólnej.

Trzeba podkreślić, że umowa o podziale do korzystania wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone oraz określone w ustawie, lecz także skutki wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Można przyjąć, że zwyczajowo ogródki wydzielone do wyłącznego korzystania są odgradzane w sposób zapewniający intymność, jednak trudno przyjąć by normy zwyczajowe pozwalały na stawianie wysoki ogrodzeń zasłaniających prześwit. ogrodzenia. Normy prawa wynikające z przepisów ustawy prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie zakazują usytuowania ogrodzeń powyżej 1,60 m, a jedynie określają ograniczenia dla ostro zakończonych ogrodzeń a ponadto określają wymóg uzyskania pozwolenia na posadowienie ogrodzeń powyżej 2,2 m. Ustawa więc nie zakazuje posadowienia ogrodzeń o wysokości 1,60 ale też nie uchyla możliwości posadowienia ogrodzeń o wysokości wyższej w tym o wysokości 1,80 m tj takiego jak faktycznie oddziela część ogródka zajmowanego przez najemcę powoda od pozostałej części.

Niewątpliwie cel zakupu nieruchomości powoda to cel użytkowy, który nie wykluczał prowadzenia tamże działalności przedszkolnej. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z 31.12.2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach Dz.U.2020.1604 t.j. określa , że teren placówki przedszkolnej ma być ogrodzony (§ 7 ust. 1), przy czym musi to być ogrodzenie, które nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi (§ 41 ust. 1). Logicznie więc przepisy te wskazują, że ogrodzenie placówki edukacyjnej ma gwarantować, że dzieci w kontakcie z ogrodzeniem nie doznają uszczerbku i nie wydostaną się na zewnątrz przedszkola, oraz gwarantować , że osoby z zewnątrz nie będą mogły bez problemu dostać się do środka. Brak jest jednak podstaw do uznania, że uchwała określającą maksymalną wysokość takiego ogrodzenia na poziomie 1,60 m koliduje z możliwością zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom korzystającym z przedszkola. Dla Sądu Apelacyjnego zaś zasłonięcie w sposób poważny widoczności wejścia do budynku ma znaczenie z punktu widzenia kwestii bezpieczeństwa mieszkańców.

Słusznie też apelująca Wspólnota zarzuca, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie wskazuje jakie obiektywne dowody mają wskazywać, że ogrodzenie o wysokości 160 cm zagraża działalności terapeutyczno -opiekuńczej i nie gwarantuje poczucia intymności, prywatności i anonimowości. Zeznania M. G. i K. S.- nie stanowią obiektywnej oceny w tym przedmiocie, szczególnie w aspekcie stwierdzenia, że działalność terapeutyczna odbywa się w gabinecie, a przekonanie tej ostatnie o możliwości kradzieży mienia nie jest oparte na obiektywnych przesłankach. Zachowanie zaś pełnej intymności i prywatności jest po pierwsze niemożliwe z uwagi na możliwość obserwacji terenu odgradzonego ogródka z balkonów, a po drugie idea zbiorowości przedszkola integracyjnego zaprzecza zupełnej prywatności i anonimowości.

Nie ma też decydującego znaczenia podnoszony przez powoda argument, że zainwestował on 400.000 zł na adaptację przedszkola albowiem zaskarżona uchwała nie uchyla możliwości kontynuowania działalności przedszkolnej. Przynajmniej nie wynika to z materiału dowodowego. Ta ocena bowiem wymaga wiadomości specjalnych. Zwykle zaś zasady doświadczenia życiowego wskazują, że ogrodzenia przedszkolne nie są z reguły wysokie a przede wszystkim nie zasłaniają one zupełnie widoku.

Niewątpliwie natomiast uchwała naraża powoda na poniesienie dodatkowych kosztów związanych z koniecznością obniżenia ogrodzenia, które zostało posadowione przed pojęciem zaskarżonej uchwały. Okoliczność jednak , że ogrodzenie istniało przed uchwałą nie może być decydująca w aspekcie faktu, że wcześniej ogrodzenie nie było wypełnione i nie ograniczało widoczności i nie powodowało przytłaczającego wrażenia. To zaś dla Sądu drugiej instancji jest najbardziej istotne dla sprawy, szczególnie w aspekcie stwierdzenia, że Wspólnotę satysfakcjonuje obniżenie jedynie wysokości wypełnienia. Należy więc przyjąć, że dostosowanie ogrodzenia do wymagań Wspólnoty nie może narażać powoda na znaczne koszty.

Pozwana jako zarządcą, dochowując należytej staranności, zobowiązana jest zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu. Zbyt wysokie ogrodzenie zasłania wejście do obiektu, co zresztą ustalił Sąd Okręgowy. Może to utrudnić zlokalizowanie wejścia przez osoby trzecie w tym służby ratownicze. Przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali,

stanowi, iż właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przeznaczenie budynku wielomieszkaniowego zakłada dostęp także innych osób spoza współwłaścicieli, którzy nie muszą znać rozkładu wejść. Należy też zwrócić uwagę na przepis art. 206 k.c. (stosowany po myśli art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali) stanowiący, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nawet jeżeli powód ma prawo do wyłącznego korzystania z ogródka to już jednak poprzez posadowienie z ogrodzenia nie może utrudniać korzystania z pozostałej części nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie zaś zbyt wysokie ogrodzenie utrudnia możliwość zlokalizowania klatki C przez osoby trzecie, w tym przez służby ratownicze. Wizualizacja wynikająca ze zdjęć znajdujących się w aktach potwierdza ponadto przytłaczające wrażenie osoby przechodzącej pomiędzy ogrodzeniami o czym zeznawał przedstawiciel pozwanej.

Niezasadnie też Sąd Okręgowy zdeprecjonował względy estetycznej spójności linii ogrodzeń. W założeniu bowiem określenie maksymalnej wysokości ogrodzeń miało zapewnić ujednoczenie ich wysokości a przynajmniej ujednoczenie wysokości wypełnienia ogrodzenia. Zgodnie zaś z art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane pozwana ma zapewnić także obowiązek estetycznego utrzymania nieruchomości wspólnej. Estetyka także polega na spójności koncepcji wizualnej.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Zasady zaś współżycia społecznego różnicują ocenę ogrodzeń w zależności od tego czy dotyczą one ogrodzeń pełnych tj takich, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia jest mocno ograniczona względem ogrodzeń ażurowych. Wyrazem tego są uchwały podejmowane na podstawie art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2023.977 t.j. ograniczające długość albo wysokość tego typu ogrodzeń. Przykładem jest uchwała Nr (...) Rady Miasta K.z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia "Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń", która z zasady wyklucza stawianie ogrodzeń pełnych, jak i dodatkowo zakazuje się sytuowania ogrodzenia na nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, chyba, że ogrodzenie stanowi ogrodzenie ogródka przydomowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 12 uchwały. Sąd powszechny nie może przesądzić prawidłowości posadowienia przedmiotowego ogrodzenia w ciągu budynku mieszkalnego w świetle prawa miejscowego albowiem należy to do drogi administracyjnej. Tu jednak należy zauważyć, że prawo miejscowe nie wyklucza wprawdzie możliwości oddzielenia ogródka przydomowego to jednak z zastrzeżeniem zakazu stawiania nieruchomości pełnych jak i nie wyższych niż 1,2 m. Nawet jeżeli powołana uchwała nie dotyczy ogrodzeń wcześniej posadowionych, to jednak ma wpływ na ocenę interesów stron w kontekście zasad współżycia społecznego. W tym wypadku §4 ust. 6 Regulaminu Porządku Domowego (k15) nie odnosi się wprawdzie do kwestii sposobu wykonania ogrodzenia a jedynie do jego wysokości. Biorąc jednak pod uwagę, że z zeznań przedstawiciela pozwanej wynikało, że celem uchwały jest zapewnienie odpowiednich prześwitów i zapewnienia odpowiedniej widoczności wejścia do klatek schodowych, to ocena interesu większości współwłaścicieli nieruchomości nie może być oderwana także od sposobu posadowienia przedmiotowego ogrodzenia przez powoda, w sposób, który nie zapewnia odpowiednich prześwitów i widoczności. Działanie zaś Zarządu Wspólnoty należy ocenić w takim przypadku jako działanie w ramach prawidłowej gospodarki. Sposób zaś wykonania ogrodzenia, ograniczający prześwit musi wpływać na ocenę, że interes powoda nie może mieć w tym przypadku prymatu nad interesem pozostałych współwłaścicieli. Wobec powyższego powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. zaskarżone orzeczenie i powództwo oddalił. Powyższe rozstrzygnięcie wymagało zmiany postanowienia o kosztach procesu według zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. Koszty te zasądzono w oparciu o art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. §8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2023.1964 t.j.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 i 98§1¹k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2023.1964 t.j.).