

Sygn. akt I ACa 930/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka (spr.) SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

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

sprawy z powództwa R. J., M. M., P. S., R. B., E. M., A. S., A. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt I C 980/13

oddala apelację.

Edyta Buczkowska-Żuk Iwona Wiszniewska Agnieszka Sołtyka

Sygn. Akt I ACa 930/13

UZASADNIENIE

Powodowie R. J., A. J., R. B., E. M., M. M., A. S. i P. S. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., domagając się uchylenia uchwały pozwanej numer (...) podjętej w dniu 16 lipca 2013 r. w sprawie zmiany zasad dokonywania opłat za wywóz śmieci od dnia 1 lipca 2013 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 18 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżoną uchwałę oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę po 25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których właściciele lokali znajdujących się w budynku położonym w S. przy ulicy (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową. Powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w pozwanej Wspólnocie. Rada Miasta S. w dniu 22 kwietnia 2013 r. podjęła uchwałę Nr(...) zmieniającą uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w której uchwalono, że w przypadku nieruchomości w zabudowie wielorodzinnej opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zużytej wody z danej nieruchomości oraz stawki opłaty, przy czym stawka ta wynosi 5,55 zł za 1 m⁽³⁾ zużytej wody albo 4,35 zł za 1 m⁽³⁾ zużytej wody, jeżeli odpady są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

W dniu 11 czerwca 2013 r. odbyło się posiedzenie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości w S. przy ulicy (...), na której zaproponowano zmianę zasad dokonywania opłat za wywóz śmieci poprzez ustalenie, że poszczególne lokale obciążać w stosunku do ilości mieszkających w nim osób, a nie w stosunku do ilości zużytej wody. W drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) z dnia 16 lipca 2013 r., w której wyrażono zgodę na zmianę zasad dokonywania opłat za wywóz śmieci od dnia 1 lipca 2013 roku poprzez:

1/ opłatę dla lokali mieszkalnych ustala się według kosztu zużycia wody z odczytu na liczniku głównym budynku w okresie 12 miesięcy poprzedniego roku x obowiązująca stawka ustalona w Gminie Miasto S. [zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miasta Nr (...) z dnia 22 kwietnia 2013 roku];

2/ naliczenie opłat za nieselektywną zbiórkę;

3/ naliczenie zaliczek opłat za śmieci i wyliczenie kosztów wewnątrz Wspólnoty Mieszkaniowej od ilości osób w lokalu.

Za przyjęciem powyższej uchwały głosowali właściciele lokali dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi 50238/100000 części, przeciwko - 7805/100000, wstrzymali się -3842/100000.

W każdej z klatek budynku Wspólnoty znajduje się licznik główny wody, zaś każdy z lokali wyposażony jest w indywidualny licznik wody.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Stwierdził, że nie budziło wątpliwości, iż powodowie są czynnie legitymowani do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały oraz że został zachowany termin do zaskarżenia uchwały przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Za niezasadne Sąd uznał zarzuty formalne skierowane wobec uchwały. Wskazał, że tryb, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała, był właściwy w świetle art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, a poza sprawami wymienionymi w art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali, do których przedmiot zaskarżonej uchwały nie należy, zarząd wspólnoty nie ma obowiązku zwołania zebrania właścicieli celem poddania danej uchwały pod głosowania. Sąd wziął pod uwagę, że z przesłuchania stron wynika, że zbieraniem głosów właścicieli zajmowali się pracownicy zarządcy wspólnoty mieszkaniowej, stwierdził jednak, że takie rozwiązanie jest dopuszczalne, gdyż zarząd może umocować do dokonywania tej czynności inny podmiot, a w danym przypadku podmiotem umocowanym był umocował zarządca - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Zdaniem Sądu z przyczyn merytorycznych uchwała podlega uchyleniu, gdyż narusza art. 12 ustawy o własności lokali, a jednocześnie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów jako właścicieli lokali. Co do zasady właściciele lokali powinni ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do wysokości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała wprowadza natomiast odmienne rozwiązania, albowiem z jednej strony w punkcie 1 ustala opłatę dla lokali mieszkalnych za wywóz śmieci według zużycia wody na liczniku głównym, a z drugiej strony w punkcie 3 przewiduje naliczanie opłat za śmieci i wyliczenie kosztów wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej od ilości osób w lokalu. Ponadto Sąd Okręgowy miał na względzie, że nie cała opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczana na rzecz Gminy należy do wydatków, które związane są z zarządem nieruchomością wspólną, lecz obejmuje ona nadto wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali. Dodał, że co do zasady wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał w sprawach niezwiązanych z

zarządzeniem nieruchomością wspólną, jednak w przypadku opłat za wywóz odpadów występuje szczególna sytuacja, gdyż na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wspólnota działa jako płatnik tego rodzaju opłat, przy czym zasady ich naliczania ustala rada gminy w drodze uchwały. Z uchwały Rady Miasta S. z dnia 22 kwietnia 2013 r. wynika natomiast, że ustalenie wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach o zabudowie innej, niż jednorodzinna następuje w oparciu o kryterium zużytej wody.

Sąd zauważył, że postanowienie zawarte w punkcie 1 zaskarżonej uchwały stanowi w istocie powtórzenie treści przepisu uchwały Rady Miasta S. z dnia 22 kwietnia 2013r., natomiast postanowienie zawarte w punkcie 3, który przewiduje „naliczenie zaliczek opłat za śmieci i wyliczenie kosztów wewnątrz Wspólnoty Mieszkaniowej od ilości osób w lokalu”, nie jest jasne. Z przesłuchania przedstawicieli samej strony pozwanej wynikało, że nie byli oni w stanie jednoznacznie określić, czy na podstawie ilości osób w lokalu będzie ustalana jedynie zaliczka na poczet opłaty za wywóz śmieci czy też całkowite rozliczenie kosztów powstałych z tego tytułu. Biorąc pod uwagę, że uchwała została zredagowana w taki sposób, że sami członkowie zarządu, którzy przygotowali jej projekt, nie potrafili dokonać jej wykładni, uzasadniony jest zarzut, że podjęcie takiej uchwały narusza zasady prawidłowego zarządu, gdyż nie pozwala ani członkom zarządu wspólnoty ani jej członkom ustalić w sposób nie budzący wątpliwości ich praw i obowiązków. Brak natomiast podstaw, aby takiej interpretacji miał dokonywać zarządca nieruchomości, gdyż jego zadanie polega na wykonywaniu uchwał wspólnoty, nie zaś na ich twórczej wykładni. Ta okoliczność, zdaniem Sądu przesądziła o zasadności powództwa.

Ponadto przy założeniu, że rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi miałyby nastąpić w oparciu o kryterium liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, Sąd zaznaczył, że postanowienie takie byłoby niezgodne z prawem. Po pierwsze, nie jest dopuszczalne czynienie żadnych odstępstw od zasady, że właściciele lokali powinni ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do wysokości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. W zaskarżonej uchwale nie wyodrębniono natomiast tej części opłat, bezzasadnie przyjmując, że całość opłat za wywóz odpadów stałych powinna zostać podzielona pomiędzy właścicieli lokali mieszkalnych bez uwzględnienia, że w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną powinni partycypować wszyscy właściciele lokali, zarówno mieszkalnych, jak i niemieskalnych. Po drugie, w zakresie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnym w danym lokalu mieszkalnym, za niedopuszczalne Sąd uznał dokonywanie rozliczenia tych opłat na podstawie innego kryterium, niż jest ustalana opłata na rzecz gminy. Podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa działa jako pośrednik pomiędzy członkami wspólnoty a gminą, który ma za zadanie pobrać i przekazać gminie należną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnym. Z tego punktu widzenia nie jest dopuszczalne, aby wspólnota mieszkaniowa rozliczyła te opłaty na podstawie innego kryterium, niż opłata ustalona w stosunkach z gminą. Wspólnota mieszkaniowa jest związana powyższą uchwałą i nie ma kompetencji, aby w stosunkach wewnętrznych z członkami wspólnoty mieszkaniowej w sposób władczy ustalać inne kryterium wyliczenia opłat za wywóz śmieci obciążających poszczególnych właścicieli lokali niż te, które wynika z uchwały rady gminy. Możliwe byłoby przyjęcie innych kryteriów dla potrzeb wyliczenia zaliczek uiszczanych w toku danego okresu rozliczeniowego, gdyby przemawiałyby za tym zasady prawidłowego zarządu. Powinno to mieć jednak charakter wyjątkowy, gdyż z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu i interesów członków wspólnoty mieszkaniowej celowe jest, aby ustalenie zaliczek na poczet należnych opłat i rozliczenie tych opłat następowało w oparciu o te same kryteria, gdyż pozwala to uniknąć zbyt wielkich różnic pomiędzy wielkością opłat zaliczkowych a ostateczną należnością ustaloną na koniec okresu rozliczeniowego. W rozpoznawanej sprawie możliwe było więc ustalenie tych zaliczek np. na podstawie uśrednionego zużycia wody wynikającego z poprzedniego okresu rozliczeniowego czy też okresu odczytu wody, który w pozwanej wspólnocie odbywa się co kwartał. Przyjęcie do tego celu kryterium liczby osób zamieszkujących w danym lokalu nie tylko może powodować wyliczenia zbyt wysokich lub zbyt niskich zaliczek, ale jest także trudne do zweryfikowania.

Niezależnie od powyższego Sąd podzielił zarzuty, że powyższa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz indywidualne interesy powodów. W ocenie Sądu nie ma racjonalnych podstaw do tego, aby dla potrzeb rozliczeń wewnętrznych wspólnoty przyjmować jako podstawę ustalania opłat za wywóz śmieci inne kryterium niż przyjęte w stosunkach z gminą. Skoro jedynym czynnikiem decydującym o wysokości tych opłat

uiszczanych na rzecz gminy jest faktyczne zużycie wody w nieruchomości i można ustalić w sposób nie budzący wątpliwości na podstawie odczytów liczników wody, jakie jest zużycie wody w poszczególnych lokalach i w całym budynku, to jedynym racjonalnym rozwiązaniem jest obciążenie właścicieli lokali opłatami na podstawie ilości zużytej przez nich wody, a w zakresie pozostałej wody zużytej na potrzeby całej wspólnoty opłatami wyliczonymi proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Apelację od wyroku wniosła pozwana zarzucając:

I. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia i ograniczenie się do przytoczenia treści ustawy o własności lokali oraz uchwały Rady Miasta S., gdy tymczasem zastosowanie w sprawie niniejszej przede wszystkim winna znaleźć ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

II. błąd w subsumpcji prowadzący do przyjęcia ustaleń sprzecznych z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a w szczególności:

- pominięcie, że zgodnie ze wskazaną ustawą oraz z wydaną na jej podstawie uchwałą gminy opłata za wywóz śmieci jest wnoszoną raz w roku i obliczana w oparciu o przyjętą stawkę i zeszloroczne zużycie wody w całym budynku, co w praktyce oznacza, że bieżące zużycie wody w lokalach nie ma żadnego wpływu na wysokość tej opłaty,

- niezasadne przyjęcie, że opłata za wywóz śmieci podlega rozliczeniu w toku danego roku, podczas gdy jej wysokość jest stała na dany rok kalendarzowy,

- niezasadne przyjęcie, że można uzależnić opłatę za wywóz śmieci od bieżącej ilości zużytej wody bądź od innych bieżących kryteriów,

-nieuprawnione przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa nie może we własnych rozliczeniach ustalić wysokości zaliczki na opłatę za wywóz śmieci w oparciu o kryterium ilości osób w lokalu, gdy ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach kryterium tym się posługuje;

III. nierozpoznanie istoty sprawy.

W oparciu o sformułowane zarzuty pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania przed Sądem I instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje, ewentualnie – w razie nieuwzględnienia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy – wniosła o uzupełniające przeprowadzenie postępowania dowodowego poprzez przesłuchanie wskazanych w apelacji świadków na okoliczność przyjętego w uchwale sposobu rozliczenia kosztów wywozu nieczystości oraz przyjętych przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej zasad i sposobu dokonywania rozliczeń wnoszonych zaliczek na ten cel, o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Kontrola instancyjna wykazała, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej dochodząc do trafnej konkluzji, iż zaistniały podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały. Motywy, jakimi kierował się Sąd I instancji, a którym dał wyraz w sporządzonym uzasadnieniu, Sąd Apelacyjny w całości podzielił, przyjmując za własne.

Nie zasługiwały na uwzględnienie żadne z podniesionych w apelacji zarzutów procesowych. Przede wszystkim nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. W orzecznictwie i piśmiennictwie

ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22 oraz wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97). Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego. Tylko wówczas, gdy sąd nie rozstrzygnął o kwestiach kluczowych dla orzeczenia o żądaniu pozwu, pominał podstawę prawną roszczenia lub nie przeprowadził postępowania dowodowego co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, można stwierdzić, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. W danym przypadku sytuacja taka nie zachodzi. Sąd Okręgowy bowiem przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie zainicjowanym przez strony, prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, kompleksowo rozważył, czy zachodzą przesłanki uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty oraz – przywołując normy prawne oraz ustalone okoliczności - wskazał, na czym polegają nieprawidłowości uzasadniające zgłoszone żądanie. Nie sposób także podzielić zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. skoro uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy dotyczące podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. W tym miejscu wskazać należy, że nawet gdyby zarzut nierozpoznania istoty sprawy okazał się zasadny, to tego rodzaju uchybienie nie uzasadnia zniesienia postępowania. Taką decyzję sąd podejmuje wyłącznie, gdy zachodzi nieważność postępowania, stąd zawarty w apelacji wniosek o zniesienie postępowania przed Sądem Okręgowym i w konsekwencji uchylenie zaskarżonego wyroku, jest oczywiście chybiony.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominać nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Podkreślenia wymaga, iż przepis ten nie służy wykrywaniu i zbieraniu nowych okoliczności faktycznych i środków dowodowych, a jedynie otwarciu się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009r. I CKS 158/09, LEX nr 533833). Tymczasem okoliczność, na którą pozwana zgłasza w apelacji dowody z przesłuchania świadków, tj. kwestia stosowania zaskarżonej uchwały przez Zarządcę Wspólnoty i faktycznego sposobu dokonywania rozliczeń wniesionych przez właścicieli lokali zaliczek na koszty wywozu odpadów komunalnych, nie ma charakteru nowości, gdyż była przedmiotem sporu przed Sądem I instancji, w szczególności już w pozwie podnoszony był zarzut niejednoznaczności treści zaskarżonej uchwały oraz problem z jej interpretacją, a pozwana zgłaszała w tym zakresie swoje dowody, które Sąd Okręgowy ocenił i na ich podstawie ustalił, że zachodzą wątpliwości interpretacyjne co do sposobu stosowania zaskarżonej uchwały. Nie zachodziły żadne obiektywne przeszkody, aby dowody ze świadków zostały zgłoszone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Natomiast argumenty, które podnosi skarżący uzasadniając wniosek o dopuszczenie kolejnych dowodów, nie uzasadniają odstępstwa od zasady określonej w art. 381 k.p.c., albowiem zarzut, iż Sąd meriti dokonał nieprawidłowych – według pozwanego – ustaleń faktycznych i niewłaściwej oceny prawnej, nie usprawiedliwia podjęcia inicjatywy dowodowej dopiero na etapie postępowania odwoławczego. Obowiązki wynikające z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. pierwsze k.p.c. winny być realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym tylko w drodze wyjątku określonego w art. 381 k.p.c., który w rozpatrywanym przypadku nie zachodzi.

Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny stwierdził, że są one częściowo konsekwencją niezrozumienia intencji i argumentów Sądu I instancji zaprezentowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie można skutecznie zarzucić Sądowi Okręgowemu błędów w subsumcji, skoro Sąd ten – wbrew twierdzeniom apelującego – nie wskazał, że rozliczenie opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych ma nastąpić przy uwzględnieniu bieżącego zużycia wody. Nie uznał również, że przedmiotowa opłata może zostać uzależniona od innych czynników mających charakter bieżący. Brak jest także w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierżeń wskazujących na to, że opłata ta jest przedmiotem rozliczeń z gminą w toku danego roku. Sąd Okręgowy uznał jedynie, że dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wysokość opłat za wywóz nieczystości i - co do zasady - także zaliczek na ich pokrycie winna zostać określona przy zastosowaniu kryterium zużycia wody, a w zakresie, w jakim opłaty te i zaliczki dotyczą kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, również według kryterium zużycia wody, ale

proporcjonalnie do udziału właścicieli w nieruchomości wspólnej. Ta konkluzja nie narusza w żadnym zakresie ani przepisów ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012r. poz. 391 ze zm.), ani wydanej na jej podstawie uchwały Rady Miasta S. z dnia 22 kwietnia 2013r., jak również zasad określających zakres obciążeń właścicieli lokali kosztami utrzymania należących do nich lokali oraz części wspólnych nieruchomości, przewidzianych w art. 11 – 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., nr 85 poz. 388 ze zm. – zw. dalej u.w.l.).

Przede wszystkim trafnie uznał Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała jest niejasna i może rodzić wątpliwości interpretacyjne przy jej stosowaniu. Przechylając się do tej oceny Sąd Apelacyjny miał na uwadze po pierwsze sposób redakcji tej uchwały, który jest nieprecyzyjny i zdawkowy. Poszczególne postanowienia uchwały są w ten sposób skonstruowane, że aby ustalić zawartą w nich normę niezbędne jest przeprowadzenie procesu interpretacyjnego obejmującego uzupełnienie postanowień o niezawarte w niej zwroty bądź wręcz oparcie się na domysłach. W uchwale użyto określeń „opłata”, „opłaty za nieselektywną zbiórkę” oraz „opłaty za śmieci”. Nie wskazano, czego dotyczy opłata będąca przedmiotem punktu 1 uchwały, nie sprecyzowano również, jakie koszty obejmuje rozliczenie, o którym stanowi punkt 3 uchwały. Punkt 1 i 3 uchwały wydają się być ze sobą sprzeczne wprowadzając odmienne kryteria dla opłaty i zaliczki na pokrycie tej opłaty. Przytoczone niejasności i nieścisłości powodują, że kategorię ustalenie, jakie uchwała wprowadza zasady dokonywania opłat za wywóz śmieci, na podstawie treści uchwały nie jest możliwe, a dalsze zabiegi interpretacyjne mogą prowadzić do różnych wniosków. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w takiej sytuacji nie ulega wątpliwości, że zaskarżona uchwała w przyjętym brzmieniu narusza interes właścicieli lokali, albowiem wywołuje wiele wątpliwości interpretacyjnych, a to uniemożliwia właścicielom lokali ustalenie ich praw i obowiązków w zakresie opłat za wywóz nieczystości i rozliczeń w tym zakresie między nimi a pozwaną Wspólnotą, a także może prowadzić do tego, że uchwała będzie stosowana w zależności od aktualnej interpretacji przyjętej przez Zarządcę pozwanej Wspólnoty. Należy natomiast w całej rozciągłości zgodzić się z Sądem I instancji, iż rzeczą zarządu czy też zarządcy wspólnoty mieszkaniowej jest jedynie wdrożenie uchwały w życie, nie zaś podejmowanie czynności mających na celu jej sprecyzowanie lub uzupełnienie. Pozostawienie zarządowi czy zarządcy dużej swobody w zakresie wykładni tej uchwały i sposobu jej stosowania może prowadzić do przeniesienia na ten podmiot prawa do określenia zakresu obowiązków członków wspólnoty, co jest oczywiście sprzeczne z regulacją z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l., według której w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, między innymi w przedmiocie określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali.

Przyjmując za pozwaną, że intencją uchwały było wskazanie, że opłata z tytułu wywozu nieczystości, jaką obowiązana jest pozwana Wspólnota odprowadzać na rzecz gminy, ustalana jest jako mnożnik stawki ustalonej przez gminę Miasto S. oraz zużycie wody wskazane na liczniku głównym za okres 12 miesięcy poprzedniego roku tj. zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta z dnia 22 kwietnia 2013r., natomiast zaliczki pobierane od właścicieli lokali na poczet tej opłaty ustalone są według ilości osób w lokalu, to tak określony zakres obciążeń właścicieli lokali jest niezgodny z ustawą o własności lokali oraz zasadami prawidłowego zarządu. Sąd Okręgowy słusznie zwrócił uwagę, że Wspólnota Mieszkaniowa jest jedynie pośrednikiem, który ma obowiązek pobierać od właścicieli lokali opłaty za wywóz nieczystości i przekazywać je gminie. Fakt, iż obowiązek ten realizuje dzięki temu, że właściciele lokali uiszczają zaliczki na poczet tej opłaty, nie uprawnia do tego, aby obciążenie poszczególnych właścicieli lokali z tytułu zaliczki pozostawało w oderwaniu od sposobu ustalenia tej opłaty, a przede wszystkim naruszało zasady, według których ponoszą oni koszty utrzymania swoich lokali oraz części wspólnych nieruchomości. Przepis art. 12 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosunku do ich udziałów, ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wspólnota nie może w tym zakresie wprowadzać innych zasad, poza wyjątkiem dotyczącym obciążenia lokali użytkowych (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Tymczasem zaskarżona uchwała w punkcie 3 w ogóle nie odnosi się do właścicieli lokali użytkowych, mimo że takowe lokale znajdują się w budynku Wspólnoty. Ten brak może prowadzić do wniosku, że zaliczkami obciążeni zostaną jedynie właściciele lokali mieszkalnych, a dodatkowo w zakresie dotyczącym kosztów nieruchomości wspólnej według innego kryterium, niż przewidział ustawodawca. Po drugie, w odniesieniu do argumentu, że zaliczki nie przesądzają o ostatecznym obowiązku właściciela lokalu z tytułu opłaty, lecz mają na celu wyłącznie bieżące, wewnętrzne rozliczenia między właścicielem lokalu a wspólnotą, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż w realiach niniejszej

sprawy brak jest uzasadnienia dla przyjęcia, że wysokość zaliczki będzie określana według innych kryteriów niż wysokość opłaty i zakres obciążeń właścicieli lokali wynikający z art. 12 -13 u.w.l. Stwierdzić należy, że po za tym, iż zaliczki mają na celu zgromadzenie przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej środków niezbędnych do uiszczenia najbliższej opłaty na rzecz gminy, ich wysokość winna co do zasady odpowiadać przewidywanej wysokości obciążenia, jakie z danego tytułu winni ponieść poszczególni właściciele lokali. Postulat ten nie może zostać zrealizowany, jeśli określenie wysokości zaliczki nastąpi na podstawie innego kryterium, niż ustalone przez gminę Miasto S. w uchwale z dnia 22 kwietnia 2013r., choćby było to jednym z kryterium przewidzianych przez ustawodawcę w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012r. poz. 391 ze zm.). Wspólnota nie jest przecież uprawniona do wyboru kryterium, według którego zostanie określona opłata za wywóz nieczystości i w tym zakresie związana jest uchwałą gminy. Za odstępstwem od reguły ustalenia zaliczki według reguł przewidzianych dla opłaty powinny przemawiać jedynie szczególne racje, które nie tylko w rozpatrywanej sprawie nie występują, lecz dodatkowo przeciwko zastosowaniu kryterium ustalania zaliczek według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu przemawiają istotne argumenty. Pozostaje poza sporem, że część lokali wspólnoty stanowią lokale użytkowe, dla których wskazane kryterium nie jest właściwe, a uchwała nie przewiduje dla nich innego. Nie było również kwestionowane, że znaczna część lokali jest wynajmowana i nie ma pewności co do wiarygodności deklaracji dotyczących ilości osób rzeczywiście zamieszkałych w danym lokalu. Wskazane okoliczności pozwana pomija w swojej argumentacji, a jednocześnie ich nie kwestionuje i w żaden inny sposób nie zwalcza jako nieistotne dla rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe wprost prowadzi do wniosku, że przyjęte kryterium dla ustalenia wysokości zaliczki jest nieprawidłowe i z pewnością nie pozwala na ustalenie zaliczki w wysokości zbliżonej do obciążenia, jakie z tytułu opłaty powinni ponieść poszczególnych właścicieli lokali. To z kolei oznacza, że wysoce prawdopodobnym jest, że dojdzie do nieuzasadnionego obciążenia niektórych właścicieli lokali w stopniu przekraczającym ich obowiązki wynikające z art. 12 i 13 u.w.l. lub do uprzywilejowania innych właścicieli poprzez ustalenie zaliczek w wysokości istotnie niższej, niż wynika to ze wskazanych przepisów.

Konkludując Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała jest niejednoznaczna i rodzi uzasadnione wątpliwości interpretacyjne co do jej treści, a tym samym narusza uzasadniony interes właścicieli lokali, których prawa i obowiązki w zakresie obciążenia kosztami wywozu nieczystości nie zostały precyzyjnie określone, a nadto uchwała przyjmuje sposób ustalenia zaliczki niezgodny z przyjętym na terenie gminy Miasto S. rozliczeniem opłaty z tytułu wywozu nieczystości oraz pomija regulacje z art. 12 i 13 u.w.l. co może prowadzić do nadmiernego obciążenia z tytułu zaliczki jednych właścicieli lokali, a uprzywilejowania innych. Przesłanki uchylenia uchwały określone w art. 25 ust. 1 u.w.l. zostały zatem spełnione.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny apelację pozwanej jako niezasadną oddalił.

Edyta Buczkowska-Żuk Iwona Wiszniewska Agnieszka Sołtyka