

*Sygn. akt VI ACa 1630/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 28 czerwca 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Jerzy Paszkowski*

*Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Sędzia SO (del.) – Andrzej Turliniński (spr.)*

*Protokolant – sekr. sąd. Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa G. K.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 7 września 2012 r., sygn. akt XXV C 644/12*

*I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:*

- 1. oddala powództwo,*
- 2. zasądza od G. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,*

*II zasądza od G. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

## UZASADNIENIE

Pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powódka G. K. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie rozliczania wywozu nieczystości stałych uznając, że treść uchwały narusza jej interesy. Ponadto wniosła o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały w całości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania, zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do złożenia w Sądzie dokumentów, które powódka wymieniła w pozwie, a także zasądzenia kosztów procesowych od pozwanej.

Według Powódki Wspólnota Mieszkaniowa na Zebraniu Wspólnoty w dniu 20 marca 2012 r. podjęła uchwałę, która przewiduje opłatę za wywóz śmieci od lokalu, a nie od liczby osób zamieszkujących w lokalu. W pozwie podniosła ona argumenty ekonomiczne – nierówność opłat w stosunku do ilości produkowanych śmieci, a także proceduralne

– głosowanie nad rzeczoną uchwałą nie było przewidziane w porządku zebrania ani nie wniesiono jej do porządku obrad na zebraniu.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dn. 4 czerwca 2012 r. oddalił wniosek o zabezpieczenie powództwa w postaci wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew powództwa nie uznała i podniosła, że na Zebraniu Wspólnoty w dniu 20 marca 2012r. nie została podjęta uchwała, której uchylecia powódka się domaga.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 7 września 2012 r. uwzględnił w całości żądania zawarte w pozwie. Jednocześnie Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny i prawny:

Na Zebraniu Członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 20 marca 2012 r. została podjęta uchwała w sprawie rozliczenia wywozu nieczystości stałych, a powództwo o uchylenie tej uchwały oparte o treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. z późn. zm. o własności lokali zostało zgłoszone w przepisany terminie i jest zasadne merytorycznie.

Jak wynika z protokołu zebrania, Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie kwestię, jak w dalszym ciągu rozliczać opłaty za wywóz nieczystości stałych. Przedstawił trzy warianty rozwiązania i wszystkie te trzy warianty były głosowane. Przewodniczący Zebrania ogłosił wyniki ostatecznie zebrani zdecydowali o rozliczaniu wywozu nieczystości stałych od lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego brak numeru porządkowego uchwały i nie wpisanie jej na oddzielnym formularzu nie pozbawia decyzji podjętej przez Zebranie Wspólnoty charakteru uchwały. Decydujące znaczenie dla tej oceny miała treść woli wyrażonej przez członków Wspólnoty w podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne.

Następnie Sąd Okręgowy zbadał, czy skarżona uchwała narusza interesy skarżącej i uznając, że interesy te narusza, uchylił ją. Według Sądu Okręgowego ustalenie kosztów wywozu odpadów w wysokości jednakowej dla każdego lokalu bez względu na liczbę zamieszkałych w nim osób nie spełnia warunku indywidualizacji kosztów. Jak bowiem wynika z treści art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Zarzuciła naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istnienia zaskarżonej przez powódkę uchwały i nie uwzględnienie, iż aby doszło do skutecznego złożenia oświadczenia woli przez zebranie właścicieli w toku głosowania niezbędne jest obliczenie sumy głosów jako większości stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W apelacji zarzucono też naruszenie prawa materialnego:

1. art. 22 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali (dalej: UWL) poprzez przyjęcie, iż ustalenie sposobu rozliczenia wywozu nieczystości we wspólnocie mieszkaniowej wymaga jako czynność przekraczająca zwykły zarząd, uchwały zebrania właścicieli, podczas gdy czynności tej nie zawiera katalog z art. 22 ust. 3 UWL;
2. art. 19 ust. 1 w zw. z art. 14 UWL poprzez nieprawidłowe przyjęcie, iż wydatki związane z utrzymaniem czystości w lokalu wchodzi w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz nieuwzględnienie, że stanowią one koszt, do którego ponoszenia zobowiązany jest każdy członek wspólnoty mieszkaniowej za swój lokal;
3. art. 23 ust. 2 UWL poprzez nieuwzględnienie jego treści, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, co w niniejszej sprawie nie zostało ustalone, a czego Sąd I instancji nie wziął pod uwagę;

4. §26 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. w zw. z przepisami Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dn. 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908) poprzez nieuwzględnienie wynikających z w/w aktów prawnych wymogów co do formy uchwały.

W oparciu o przedstawione zarzuty pozwana zaskarżyła wydany wyrok w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny poczynił odmienne ustalenia stanu faktycznego niż Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że na Zebraniu Wspólnoty w dniu 20 marca 2012r. została podjęta uchwała w sprawie wywozu nieczystości stałych. W tym zakresie zasadny jest zarzut apelacji co do naruszenia przepisów postępowania oraz prawa materialnego poprzez nieprawidłowe ustalenie faktyczne w zakresie istnienia zaskarżonej przez powódkę uchwały.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 UWL uchwały wspólnoty mieszkaniowej są podejmowane w drodze głosowania, większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Ten warunek należy odnieść do każdej uchwały podejmowanej na danym zebraniu, to jest przy każdej podjętej uchwale należy określić nie tylko ilość głosów oddanych za danym rozwiązaniem, lecz także łączną ilość udziałów, jakie te głosy reprezentują. Od tej reguły ustawa ustanawia wyjątek, jeżeli wcześniej została zawarta umowa lub podjęta uchwała o głosowaniu w określonej sprawie na zasadzie „jeden właściciel – jeden głos”. Jednak taka uchwała musi być podjęta w sposób normalny, większością udziałów w danej nieruchomości wspólnej.

W sprawie niniejszej uchwały nie została zawarta umowa ani nie podjęto uchwały o sposobie głosowania w sprawie rozliczania opłat za wywóz nieczystości, która zmieniałaby zasadę głosowania na model „jeden właściciel-jeden głos”. Zatem Przewodniczący Zebrania powinien wziąć pod uwagę wynik działania matematycznego, polegającego na zsumowaniu udziałów osób głosujących za danym rozwiązaniem w odniesieniu do każdego rozwiązania poddanego pod głosowanie i na podstawie porównania wyników określić, które rozwiązanie zostało wybrane. Jednakże w protokole zebrania brak jest adnotacji, jakie udziały reprezentowały głosy oddane za danym rozwiązaniem. W związku z tym nie jest możliwe określenie większości wymaganej przez ustawę. W tej sytuacji należało uznać, że uchwała nie została podjęta ( uchwała nieistniejąca ). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 23 lutego 2006 r. sygn.akt I CK 336/05 „Odmienne stanowisko w tej kwestii [...] iż mamy tu do czynienia ewentualnie z uchwałą podjętą niezgodnie z przepisami prawa, o jakiej mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie może się ostać, gdyż o niezgodności z prawem uchwały można orzekać tylko wtedy, kiedy uchwała istnieje, a nie o tym, czego nie ma.”

Odnosząc się do zarzutu apelacji, związanego z formą podjęcia uchwały określoną w § 26 Statutu Wspólnoty w zw. z przepisami Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej, należy stwierdzić, iż ze względu na brak przedmiotu, który miałby podlegać ocenie – brak uchwały, zarzut ten nie podlega uwzględnieniu. Jak wypowiedział się Sąd najwyższy w przytoczonym wyżej wyroku I CK 336/05 – „o niezgodności z prawem uchwały można orzekać tylko wtedy, kiedy uchwała istnieje”. Z racji, że na wstępie poczyniono odmienne od Sądu I instancji ustalenia w przedmiocie istnienia uchwały, zarzut ten jest bezprzedmiotowy.

W związku z przyjęciem, że w rozpoznawanej sprawie pozwana Wspólnota nie podjęła zaskarżonej uchwały bezcelowe okazało się ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów apelacji.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględnił apelację i orzekł jak w punkcie I.1 wyroku. O kosztach postępowania w obu instancjach rozstrzygnięto w punktach I.2 i II wyroku, stosownie do wyniku sporu - na podstawie art. 98, 99 i 108 § 1 k.p.c.