

*Sygn. akt VI ACa 479/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 maja 2016 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Kuracka (spr.)*

*Sędziowie: SA Jacek Sadowski*

*SA Mariusz Łodko*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa J. Ł.*

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

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 4 listopada 2014 r.*

*sygn. akt III C 969/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od J. Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 479/15*

## UZASADNIENIE

Powód J. Ł. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2013 r. i uchwały nr (...) z dnia 17 czerwca 2013 r. podjętych przez pozwaną wspólnotę. Powód zarzucił zaskarżonym uchwałom, iż zostały podjęte z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, jak również naruszają zasady prawidłowej gospodarki oraz naruszają interesy powoda.

W odniesieniu do uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z wywozem nieczystości stałych należnej od wszystkich właścicieli lokali, powód argumentował powództwo tym, że uchwała jest sformułowana w sposób niejasny, używając określeń nieznanymi ustawie, oraz wprowadza nieracjonalny i nieekonomiczny wybór selektywnego zbierania śmieci. Ponadto powód kwestionował wprowadzenie solidarnej odpowiedzialności wspólnoty (a w konsekwencji właścicieli lokali) za kary nakładane przez Urząd Miejski, a także wprowadzenie obowiązku segregacji śmieci. Podniósł także zarzut w stosunku do zapisu odnoszącego się do zaliczek na wywóz śmieci, twierdząc iż Rada Miasta nie ustala tego typu kwestii, w związku z czym zapis jest niezgodny z prawem.

Zaskarżonej uchwale nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, powód zarzucił natomiast naruszenie zasad racjonalnej gospodarki, poprzez zezwolenie operatorowi telewizji kablowej na bezpłatne położenie nowego okablowania w budynku wspólnoty i korzystanie z niego bez opłat, co miało być bezpłatnym przysporzeniem na rzecz nieokreślonych podmiotów trzecich.

Zaskarżonym uchwałą powód zarzucił również uchybienia formalne, mające w jego ocenie wpływ na treść uchwał. Miały to być: niedoręczenie właścicielom lokali protokołu z zebrania właścicieli ani tekstów uchwał, będących przedmiotem głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, niedoręczenie uzasadnienia konieczności ustanowienia służebności określonej w uchwale nr (...), niedoręczenie uzasadnienia konieczności ustanowienia obowiązku segregacji śmieci, objęcie protokołem komisji skrutacyjnej Zebrania Wspólnoty z dnia 13 marca 2013 r. zaskarżonych uchwał, pomimo iż nie były w tym dniu przedmiotem zebrania.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że nie zostało przez powoda wskazane explicite, jakie przepisy obowiązującego prawa zostały naruszone przez podjęcie zaskarżonych uchwał. Wskazał, że uchwała (...) zgodna jest z obowiązkiem ustalenia kwestii gospodarowania odpadami komunalnymi określonym przez Radę M. (...) W., w związku z czym, podjęcie stosownej uchwały było nie tylko prawidłowe, ale i konieczne. W odniesieniu zaś do uchwały nr (...) pozwana wspólnota zaprzeczyła jakoby została ustanowiona służebność na rzecz operatora telewizji kablowej, a także, aby dokonywane było jakikolwiek nieodpłatne przysporzenie na jego rzecz. W ocenie pozwanego udostępnienie budynku operatorowi było niezbędne celem świadczenia usług telekomunikacyjnych mieszkańcom wspólnotowego budynku.

Pozwany kwestionował również jakoby głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami nastąpiło z naruszeniem procedury.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), a także członkiem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w W.. W przeszłości był on również członkiem zarządu pozwanej wspólnoty. Głównym operatorem telewizji kablowej w budynku należącym do pozwanej wspólnoty było (...) sp. z o.o., następnie przejęte przez (...) sp. z o.o. Ze względu na ograniczenie możliwości monopolizacji rynku przez (...), decyzją UOKiK została ona zobowiązana do odsprzedaży części instalacji kablowej innemu operatorowi. W budynku należącym do przedmiotowej wspólnoty istniejąca instalacja przejęta została przez (...) S.A. Następnie, (...) zaproponowała wspólnocie położenie drugiej, własnej instalacji kablowej, aby wciąż móc świadczyć usługi telekomunikacyjne w budynku wspólnoty. W dniu 10 kwietnia 2014 r. na zebraniu właścicieli lokali podjęta została uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z wywozem nieczystości stałych należnej od wszystkich właścicieli lokali, a w dniu 17 czerwca 2013 r. uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przez Wspólnotę Mieszkaniową „Osiedle (...)”. Obie uchwały były podejmowane w drodze zarówno bezpośredniego głosowania na zebraniu, jak i indywidualnego zbierania głosów. Przed głosowaniem w budynku wspólnoty wywieszane były karty informacyjne o tym, iż będzie przeprowadzone głosowanie, a także o przedmiocie głosowania. Do kart do głosowania załączone były również projekty przedmiotowych uchwał. Zgodnie z uchwałą (...) ustanowiono selektywny sposób segregowania odpadów w przedmiotowej wspólnoty. Ewentualne kary z tytułu wadliwego wykonywania umowy o wywóz śmieci nakładane na wspólnotę, miały być pokrywane z jej środków. Zgodnie z uchwałą powstał również obowiązek wpisania do regulaminu porządku domowego obowiązku segregowania śmieci. Na podstawie uchwały nr (...) właściciele lokali wyrazili natomiast zgodę na zmianę sposobu przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w klatce schodowej na poziomie piwnicy budynku, przez poprowadzenie instalacji światłowodowej telewizji kablowej.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Odnosząc się do zarzutów powoda, iż w czasie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami do kart do głosowania nie załączono protokołów z zebrania właścicieli, projektów uchwał, oraz wyjaśnień uzasadniających podjęcie uchwał o danej treści, Sąd Okręgowy wskazał, iż żadne ze wskazanych uchybień nie miało wpływu na treść uchwał, gdyż nawet gdyby uznać, iż faktycznie miały one miejsce, to powstały one już po ustaleniu treści uchwały. Ponadto, Sąd Okręgowy wskazał, iż nie istnieje ustawowy wymóg pisemnego uzasadnienia podejmowanej uchwały czy sporządzenia protokołu z zebrania właścicieli. Tym bardziej więc, ustawa nie wiąże żadnych konsekwencji z faktem ich przedstawienia, bądź też nie właścicielom w czasie głosowania. Zdaniem Sądu, powód nie udowodnił także, iż nie mógł się zapoznać z projektem uchwały. Z przedstawionych w sprawie dokumentów wynika bowiem, iż była ona załącznikiem do karty do głosowania.

Za niezasadne Sąd I instancji uznał też merytoryczne zarzuty względem kwestionowanych uchwał.

Odwołując się do uchwały nr (...) Rady Miasta (...) W. z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności, Sąd Okręgowy wskazał, że uzależniono wysokość stawek za wywóz odpadów od metody ich zbierania. Tym samym zobowiązało to pozwaną wspólnotę do wyboru metody zbierania odpadów wyrażonej w drodze uchwały. Podjęcie uchwały nr (...) w tym przedmiocie było zatem nie tylko zasadne, ale i konieczne ze względu na wymogi obowiązującego prawa. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powoda, by wybór metody nieselektywnego gromadzenia odpadów był dla wspólnoty bardziej korzystny z ekonomicznego punktu widzenia, skoro stosownie do §3 uchwały nr (...), metoda nieselektywnego gromadzenia odpadów obciążona jest wyższymi opłatami za wywóz odpadów. Podjęcie więc decyzji o selektywnym gromadzeniu odpadów było racjonalne ekonomicznie i zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, na niezrozumiały zarzut powoda, jakoby (...) m. (...) W. nie określała wysokości zaliczek na wywóz śmieci, w sytuacji gdy stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostały wprost wyrażone w treści uchwały nr (...) i są one bezpośrednią podstawą do określenia zaliczek na ten cel przez wspólnotę. Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że stroną umowy o odbiór odpadów jest w przedmiotowym przypadku wspólnota mieszkaniowa, a nie pojedynczy właściciele lokali. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), lub właściciele lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. W związku z powyższym decyzją co do sposobu porządkowania odpadów obciążona była wspólnota, nie zaś powód.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał też zarzut co do niejasności treści uchwały, ze względu na użycie sformułowania „odpady stałe”, niewystępującego w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zdaniem Sądu, przedmiotowe pojęcie należy do języka prawnego, którym posługuje się m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie ma więc przeciwwskazań do używania niniejszego sformułowania w uchwale wspólnoty mieszkaniowej, a tym samym nie czyni ono zakresu jej regulacji niezrozumiałym czy też niedookreślonym.

Co się zaś tyczy zarzutu powoda co do odpowiedzialności wspólnoty za kary nakładane w związku z gospodarowaniem odpadami, to Sąd Okręgowy odwołał się do art. 9f u.c.p.g., w myśl którego w przypadku niedopełnienia przez właściciela nieruchomości obowiązku w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych podmiot odbierający odpady komunalne przyjmuje je jako zmieszane odpady komunalne i powiadamia o tym gminę. Może się to wiązać z kontrolą wspólnoty przez organ administracji, w celu sprawdzenia stosowanej metody segregacji odpadów. W przypadku zaś stwierdzenia nieselektywnego ich zbierania, może się to wiązać z podwyższeniem stawek za odbiór odpadów. Zapis w uchwale mówiący o karach nakładanych przez Radę m. (...) W., Sąd Okręgowy uznał zatem za nieprecyzyjny. Zaznaczył jednak, że podwyższone koszty jakie musiałaby ponieść wspólnota w związku z niepodporządkowaniem się lokatorów obowiązkowi selekcji odpadów, nie stanowią kar administracyjnych, a jedynie podwyższoną opłatę ze względu na wyższą stawkę za odbiór odpadów niesortowanych. Mając jednak na uwadze względy celowościowe i językowe uchwały, zdaniem Sądu Okręgowego jej zapis należało interpretować tak, iż to ze

środków wspólnoty pokrywane będą wszelkie dodatkowe koszty związane z realizacją umowy o odbiór odpadów, co pozostaje racjonalnym i ekonomicznie uzasadnionym dla interesów właścicieli lokali.

Za niezasadne Sąd I instancji uznał również zarzuty powoda względem uchwały nr (...).

Wskazał, że zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku, polegający w szczególności na umożliwieniu odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub też wymagają przebudowy na skutek prowadzonych w pobliżu prac budowlanych w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku. Udostępnienie takie jest zaś w myśl ust. 3a nieodpłatne. Jednakże jak zauważył Sąd w dalszej części ustawy (ust. 3b), jest mowa o tym, iż w przypadku uzyskania dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego, oraz utrzymania udostępnionego przyłącza, instalacji, całości lub części kabla – w szczególności koszty energii elektrycznej oraz najmu powierzchni. Zdaniem Sądu powyższe oznacza, że intencją ustawodawcy było, aby udostępnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu budynku w celu doprowadzenia okablowania było czynnością nieodpłatną, w przeciwieństwie do jego dalszego używania, które może być objęte stosunkiem płatnego najmu. Wbrew twierdzeniu powoda, Sąd I instancji uznał, że uchwała nr (...) nie ustanawia na rzecz operatora telekomunikacyjnego służebności. Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał też zarzuty powoda co do niedokładności uchwały w tej materii, wskazując, że to osobno zawierana umowa powinna zawierać wszelkie szczegółowe uregulowania w zakresie ewentualnego najmu. Wspólnota miała natomiast prawo do udostępnienia budynku przedsiębiorcy bez opłat za używanie. Jest to również racjonalne ekonomicznie. Zasadnym jest bowiem umożliwienie dostępu do nieruchomości jak największej liczbie przedsiębiorców, gdyż konkurencyjność w naturalny sposób wymusi na operatorach korzystną dla właścicieli obniżkę cen usług. Usprawiedliwione jest w tym wypadku niepobieranie opłat od operatora, tak aby zachęcić go do korzystania z budynku, a tym samym dostarczania usług do lokali. Szczególnie, że istnieje także ryzyko, że przedsiębiorca zmuszony do uiszczania opłat na rzecz wspólnoty, podwyższy opłaty za usługi, tak aby pokryć swój koszt. W związku z tym przyjęcie przez wspólnotę któregośkolwiek z obu wariantów, tzn. pobieranie opłat od operatora, bądź też nieodpłatność używania, jest prawidłowe z punktu widzenia interesu właścicieli i zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, a tym samym nie stanowi podstawy do uchylenia uchwały.

Odnosząc się natomiast do kwestii własności przedmiotowej instalacji kablowej, Sąd Okręgowy odwołał się do art. 40 ust. 1 i 2 u.w.r.u.s.t., wskazując, że zainstalowana w budynku przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego instalacja kablowa stanowi jego własność. Ewentualna własność lub współwłasność wspólnoty mogłaby natomiast wynikać z umowy między wspólnotą a przedsiębiorcą, lub też jednostronnej czynności prawnej przedsiębiorcy przenoszącej własność instalacji kablowej na wspólnotę. Wbrew zarzutom powoda przedmiotowa uchwała nie ustanawia więc prawa własności na instalacji kablowej na rzecz przedsiębiorcy, gdyż nie ma takiej mocy. Jest to jedynie deklaracja określonego stanu faktycznego bez konsekwencji dla właścicieli.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte w sposób spreczny z prawem, postanowieniami umownymi, dobrymi obyczajami, interesem spółdzielni bądź by miały na celu pokrzywdzenia członków, co implikowało oddalenie powództwa. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, złożył powód, który zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy a w szczególności zakresu regulacji i skutków (prawnych oraz faktycznych) związanych z podjęciem i wykonywaniem zaskarżonych uchwał;

3) dokonanie ustaleń pozostających w sprzeczności z dowodami zgromadzonymi w sprawie;

4) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a także dokonanie ocen i ustaleń sprzecznych z zasadami logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego, a nadto nieznajdujących oparcia w zebranych materiale dowodowym;

5) wydanie rozstrzygnięcia bez wszechstronnego rozważenia wszystkich okoliczności o dowodów zgromadzonych w sprawie, w tym poprzez:

- dokonanie ustaleń na podstawie jednostronnych oświadczeń pozwanej bez przedstawienia dowodów, które mogłyby potwierdzać twierdzenia i okoliczności powoływane przez pozwaną;

- odniesienie uzasadnienia wyroku do osoby będącej powódką (a nie powodem) i mającej status członka spółdzielni;

- rozważenie w sprawie okoliczności dotyczących interesów spółdzielni, podczas gdy sprawa nie dotyczy spółdzielni, a interesy spółdzielni oraz prawa i obowiązków członków spółdzielni nie mogą być porównywane z interesami podmiotu mającego status wspólnoty mieszkaniowej oraz prawami i obowiązkami właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową;

- brak w uzasadnieniu określenia przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda i świadków powołanych przez powoda (m. In. A. S.), a także brak określenia, w jakiej części uznał te zeznania za niewiarygodne;

- brak w uzasadnieniu wskazania dowodów i przyczyn, na podstawie których Sąd przyjął, że powód nie uczestniczy w życiu wspólnoty, a także brak wyjaśnienia znaczenia, jakie ta okoliczność miała dla rozstrzygnięcia sprawy;

- pominięcie w uzasadnieniu wyroku faktu, iż przy głosowaniu uchwały nr (...) właściciele lokali celowo wprowadzono w błąd, poprzez prezentowanie właścicielom informacji wskazujących na rzekomo istniejący i wynikający z przepisów prawa obowiązek segregowania śmieci;

- oczywiście błędne ustalenie, że sposób odbioru odpadów i wysokość opłat mają znaczenie dla ekonomicznych interesów wspólnoty, podczas gdy w obecnie obowiązującym systemie odbioru odpadów wspólnota jest jedynie płatnikiem należności obciążających osobiście poszczególnych właścicieli lokali i nie ma żadnego własnego interesu, w tym ekonomicznego, który związany byłby z zarządzaniem nieruchomością wspólną i prawidłową gospodarką zasobami wspólnoty;

- sprzeczne ze stanem faktycznym oparcie orzeczenia na założeniu, że pozwana wspólnota jest wspólnotą jednobudynkową.

6) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez zawarcie w uzasadnieniu wyroku ustaleń dotyczących innej sprawy i innych stron niż występujące w przedmiotowej sprawie.

Podnosząc powyższe skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał, a także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie natomiast wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wnosił o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja okazała się bezzasadna i w związku z tym nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Sąd Apelacyjny generalnie podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, z tą tylko korektą, że kwestionowane uchwały wspólnoty/ nie zaś pomyłkowo przywołanej spółdzielni/, której członkiem jest powód, zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, nie zaś w trybie mieszanym. Szereg zarzutów podnoszonych przez skarżącego, dotyczących czy to oceny dowodów, czy pewnych okoliczności faktycznych związanych ze sposobem procedowania nad podjęciem uchwał pozostawało bez wpływu dla rozstrzygnięcia. Podkreślić bowiem należy, że uchybienia proceduralne podczas głosowania stanowią tylko wtedy podstawę do uchylenia uchwały, jeżeli mogły one mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12). Takiego natomiast wpływu wskazywanych nieprawidłowości na ostateczną treść uchwał /nota bene przygotowaną przed rozpoczęciem procedury głosowania/ skarżący nie wykazał.

Sąd I instancji prawidłowo nie uwzględnił, uznając je za niewiarygodne, zeznań świadka A. S. oraz powoda, dotyczących kwestii formalnych. Inną sprawą jest kwestia uzasadnienia nie dania wiary wymienionym dowodom, nie mniej jednak te dowody w zakresie niewłaściwego informowania członków wspólnoty o treści przyszłych uchwał oraz niedołączeniu ich projektów do kart do głosowania nie korespondowały z pozostałymi dowodami, którym Sąd Okręgowy dał wiarę. Trafnie też Sąd I instancji uznał, że zeznania ww. miały w znacznej części charakter subiektywnych ocen co do merytorycznej treści uchwał. Sąd miał też na uwadze, że przyznali oni, iż nie uczestniczą w życiu wspólnoty oraz nie uczęszczają na zebrania właścicieli lokali. Nie byli tym samym również obecni na zebraniach poprzedzających zainicjowanie procedury przyjęcia zaskarżonych uchwał. W tej sytuacji zasadnie zeznaniom ww. Sąd Okręgowy odmówił częściowo waloru wiarygodności. Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd I instancji w sposób wystarczający wskazał też zakres w jakim zeznania wyżej wymienionych uznał za wiarygodne, wskazując, że uznał je „na tyle, na ile były one zgodne z pozostałymi dowodami”, które zostały przez Sąd szczegółowo wymienione (chodzi o treść uchwał (...), elektroniczny wydruk z księgi wieczystej, dokumenty wskazujące o wypełnieniu przez wspólnotę obowiązku informacyjnego - pisma /k. 40-43, 46-47/, przesłuchanie świadków P. H., W. L., czy I. H.). Bezzasadny okazał się tym samym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie zarzucił przedmiotowym uchwałom takich uchybień, które mogłyby stanowić podstawę ich uchylenia w oparciu o dyspozycję art. 25 ustawy o własności lokali. Obie uchwały zostały sformułowane w sposób bardzo ogólny i między innymi z tego względu, brak podstaw do konstatacji o niezgodności ich treści z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo też z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesem właścicieli lokali.

Jeśli chodzi o uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z wywozem nieczystości stałych należnej od wszystkich właścicieli lokali, to wspólnota niewątpliwie była uprawniona do podjęcia rzeczowej uchwały.

Zapis o wyborze przez wspólnotę selektywnego sposobu zbierania i odbierania odpadów komunalnych stałych generowanych przez mieszkańców nieruchomości koresponduje z obowiązkiem złożenia stosownej deklaracji odnośnie sposobu zbierania i odbierania odpadów przez wspólnotę, wynikającym z art. 6m ust 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w brzmieniu obowiązującym w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 27 listopada 2013 r., a zatem w dniu uchwalenia uchwały (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 tj.), w myśl którego właściciel nieruchomości był bowiem obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych. Stosownie z kolei do art. 2 ust 3 ustawy w brzmieniu obowiązującym przed 27 listopada 2013 r., jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.), lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. Wskazać przy tym należy, że także w świetle nowelizacji powołanej ustawy obowiązek o którym mowa w art. 6m ust 1 ustawy w dalszym ciągu obciąża Wspólnotę (art. 2a w zw. z art. 3a ustawy znowelizowanej). Chociaż zatem 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 w tym przypadku na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach to wspólnota występuje jako płatnik tego rodzaju opłat, przy czym zasady ich naliczania ustala rada gminy w drodze uchwały. W świetle powyższego brak jest podstaw do przyjęcia twierdzeń skarżącego, iż podjęta uchwała ingeruje w prawa odrębnej własności lokali jak też że wykracza poza zakres zarządu nieruchomością wspólną.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, wspólnota mieszkaniowa jest też uprawniona do ustalenia obowiązku opłacania zaliczek na wywóz nieczystości. Bez wpływu na powyższe pozostaje okoliczność, że opłaty z tytułu zbierania i odbioru odpadów i ich wysokość, ustalana jest przez inny podmiot (gminę czy miasto) i mają one charakter stały. Tożsama sytuacja ma bowiem miejsce chociażby w przypadku ustalania opłat za centralne ogrzewanie czy też za wodę. Istotnym jest natomiast by 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. Szczególnie, że zaliczki mają na celu zgromadzenie przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej środków niezbędnych do uiszczenia najbliższej opłaty na rzecz gminy, ich wysokość winna zatem co do zasady odpowiadać przewidywanej wysokości obciążenia, jakie z danego tytułu winni ponieść poszczególni właściciele lokali. Kwestionowana uchwała o charakterze ogólnym, nie wprowadza natomiast szczególnego sposobu naliczania zaliczek za zbieranie i odbiór odpadów.

Przedmiotowa uchwała wbrew stanowisku powoda, nie pozbawia też członków wspólnoty prawa wyrobu nieselektywnego zbierania i odbierania odpadów.

Zapis § 1 uchwały, ma charakter ogólny i należy go interpretować jako deklarację Wspólnoty jako całości, wyrażoną na zewnątrz stosownie do wymogu art. 6m ust 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, co jednak nie wyklucza możliwości wyboru odmiennego sposobu segregacji (jej braku) przez konkretnych członków wspólnoty. Szczególnie, że przyjęcie przez wspólnotę obowiązku segregowania odpadów nie wyłącza możliwości przekazywania w części odpadów niesegregowanych. W sytuacji natomiast gdy przepisy ustawy nakładają na wspólnotę złożenie deklaracji odnośnie sposobu zbierania i odbierania odpadów podjęcie uchwały w tym przedmiocie o charakterze ogólnym (dokonanie określonego wyboru jeśli chodzi o wspólnotę in genere) było niezbędne.

Decyzję o wyborze selektywnego sposobu zbierania odpadów trudno też uznać za niekorzystną ekonomicznie, w sytuacji gdy ten sposób zbierania odpadów stosownie do art. 6k ust 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i realizującej powyższą normę Uchwały nr (...) Rady m. (...) W., wiąże się z niższymi stawkami opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wybór selektywnego zbierania i odbierania odpadów przez pozwaną wspólnotę znacznie obniża zatem koszty wywozu nieczystości, a jednocześnie jest przyjazny dla środowiska. Bez wpływu na ocenę treści zaskarżonej uchwały w płaszczyźnie art. 25 ustawy o własności lokali pozostawały powoływane przez skarżącego wyliczenia odnośnie kosztów segregowania odpadów (zakupu odpowiednich worków etc.), czy też rzeczywista realizacja obowiązku selekcji odpadów w pozwanej wspólnotcie na etapie odbioru odpadów.

Bez wpływu na generalną ocenę prawidłowości uchwały, pozostawały też pewne nieścisłości w treści uchwały dotyczące „kar” i sposobu ich pokrywania. Zauważyć przy tym należy, że w świetle art. 9f, w przypadku niedopełniania przez wspólnotę obowiązku w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych podmiot odbierający odpady komunalne przyjmuje je jako zmieszane odpady komunalne i powiadamia o tym gminę, co jak zasadnie przyjął Sąd I instancji wiązać się może jedynie z wyższymi opłatami. W tej sytuacji zarzut dotyczący wprowadzenia kwestionowaną uchwałą nr (...) nieznanego polskiemu prawu zasady odpowiedzialności solidarnej właścicieli za ewentualne kary związane z nieprzestrzeganiem sposobu zbierania odpadów uznać należało za niezasadny.

Także i druga z kwestionowanych przez powoda uchwał nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przez wspólnotę i jej udostępnienie operatorowi celem poprowadzenia instalacji

światłowodowej telewizji kablowej, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie narusza przepisów prawa, ani też zasad prawidłowej gospodarki czy interesów członków wspólnoty.

W myśl art. 56 w zw. z art. 192e pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015. 1422 j.t.) budynek wielorodzinny winien być wyposażony w instalacje telekomunikacyjną, którą niewątpliwie jest też infrastruktura światłowodowa – kablowa. Takiej też instalacji dotyczy kwestionowana uchwała nr (...). Obowiązek wspólnoty w zapewnieniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku, polegający między innymi na zapewnieniu możliwości istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej sieci telekomunikacyjnej budynku, czy też umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku - w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, wynika ponadto z art. 30 ust 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2015. 880 j.t.). W świetle art. 40 ust. 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, wątpliwości nie może budzić również postanowienie § 1 ust 4 omawianej uchwały, zgodnie z którym właścicielem zainstalowanej w budynku przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego instalacji pozostaje operator telewizji kablowej.

Analizując powyższą regulację nie można natomiast zapominać o obowiązkach wynikających z przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów. Decyzja o zmianie sposobu przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i umożliwieniu poprowadzenia instalacji, bez wskazania konkretnego operatora, otwiera i zapewnia właścicielom lokali możliwość wyboru operatora, co na rynku tychże usług – w sytuacji często zmieniających się ofert ze strony przedsiębiorców telekomunikacyjnych – niewątpliwie pozytywnie wpłynie na konkurencyjność oferowanych usług dla konkretnych właścicieli lokali. Generalnie bowiem im większa liczba operatorów na terenie danej wspólnoty tym większa konkurencja jeśli chodzi o cenę usług.

Bezzasadnie wskazuje przy tym skarżący na brak ogólnego rabatu, w sytuacji gdy każdy z właścicieli lokalu ma możliwość, w ramach zawieranej umowy z operatorem w zależności od wynegocjowanych warunków (np. w zależności od okresu zawarcia umowy), indywidualnego wynegocjowania określonych rabatów, czy skorzystania z ofert promocyjnych powszechnie stosowanych przez operatorów usług telekomunikacyjnych. Domaganie się przez powoda wynegocjowania od nowego operatora „ogólnego” rabatu, co miałyby świadczyć o kierowaniu się interesem właścicieli lokali, nie znajduje też uzasadnienia, w sytuacji, gdy jak sam twierdzi skarżący, właściciele lokali mają możliwość korzystania z ofert kilku różnych podmiotów, na różnych warunkach. Ewentualne ustalenie rabatu, de facto odnosiłoby się do bowiem jedynie właścicieli korzystających z usług określonego operatora.

Co się zaś tyczy kwestii braku ustalenia opłat z tytułu udostępnienia części nieruchomości wspólnej, to zauważyć należy, że niewątpliwie ustalenie takiej opłaty, w realiach biznesowych skutkowałoby przerzuceniem ciężaru jej poniesienia jedynie na odbiorców końcowych usługi, a zatem tylko na właścicieli korzystających z usług konkretnego operatora. Nadto mogłoby też narazić wspólnotę na zarzut działania ograniczającego konkurencję, w sytuacji gdy w uprzednio w stosunku do innych operatorów telewizji kablowej przedmiotowe opłaty nie były przez wspólnotę ustalone. Powyższego /ustalenia takich opłat w stosunku do innych operatorów/ powód nie wykazał. Chociaż treść uchwały ma charakter ogólny i nie wskazuje konkretnego operatora telewizji kablowej, nie mniej z okoliczności faktycznych niewątpliwie wynika, że przedmiotowa zgoda odnosiła się do (...). W związku z tym przedmiotowa uchwała została podjęta w interesie właścicieli lokali i osób zamieszkujących na terenie wspólnoty, którzy, jak wykazało postępowanie dowodowe mieli zawarte umowy z (...), który zamierzał zainstalować instalację umożliwiającą realizację tychże umów. W tym kontekście wskazywany przez skarżącego blankietowy charakter uchwały, mający dawać wspólnocie swobodę decyzyjną w tym zakresie, trudno uznać za sprzeczny z interesem poszczególnych właścicieli lokali czy też wspólnoty w ogólności. Także zatem przyjęcie przez wspólnotę jednego wariantów, tj. nieodpłatności udostępnienia operatorowi części nieruchomości wspólnej, uznać należy za prawidłowe z punktu widzenia interesu właścicieli i zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, a tym samym nie stanowi ono podstawy do uchylenia kwestionowanej uchwały.



Za bezzasadne uznać również należało zarzuty względem uzasadnienia zaskarżonego wyroku czynione przez skarżącego z odwołaniem się do dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. Oczywiście omyłki w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jak posłużenie się przez Sąd I instancji w pewnych fragmentach argumentacją dotyczącą interesów spółdzielni i pokrzywdzenia członka spółdzielni (zamiast wspólnoty mieszkaniowej), czy też użyciem sformułowania „powódka”, zamiast „powód”, wbrew twierdzeniom skarżącego nie uniemożliwiały dokonania kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Całościowa ocena rozważań prawnych oraz poczynionych ustaleń faktycznych, nie pozostawia wątpliwości, że Sąd Okręgowy prowadził rozważania na kanwie przedmiotowego stanu faktycznego i powołanego w treści uzasadnienia *expressis verbis*, jako podstawy rozstrzygnięcia art. 25 ustawy o własności lokali. Tym samym w świetle ugruntowanego już orzecznictwa eksponowane przez skarżącego uchybienia uzasadnienia zaskarżonego wyroku, nie mogły stanowić dostatecznej podstawy do jego uchylenia. Szczególnie, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu uniemożliwia w ogóle kontrolę instancyjną i dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia w sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 roku, I UK 129/09; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 maja 2014 roku, III AUa 1509/13). Taka zaś sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

Mając powyższe na względzie, wobec niezasadności podniesionych zarzutów, apelacja powoda podlegała oddaleniu, co na podstawie art. 385 k.p.c. implikowało orzeczenie jak w punkcie 1 sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono natomiast stosownie do jego wyniku, na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w zw. z § 13 ust 1 pkt 2 w zw. z § 11 ust 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).