

Sygn. akt V ACa 131/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Artur Lesiak (spr.) SA Anna Daniszewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 14 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 1629/16

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa131/17

UZASADNIENIE

B. K. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w T. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku. W uzasadnieniu swego pozwu powódka wskazała, iż kamienica położona w T. przy ul. (...) zawiera (...) lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy znajdujący się w piwnicy, z wyjściem z ul. (...). Jak wynika z treści księgi wieczystej urządzonej dla powyższej nieruchomości jedna osoba posiada udziały w nieruchomości wspólnej o wysokości przekraczającej 50%. Może zatem samodzielnie przegłosować każdą uchwałę. Lokal użytkowy jest własnością powódki i obecnie jest wynajmowany firmie zajmującej się cateringiem dietetycznym. W marcu 2016 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) udostępniło mieszkańcom starówki podziemne pojemnik na śmieci. Mieszkańcy budynku zostali wyposażeni w specjalnej chipy pozwalające na otwieranie podziemnych pojemników i wyrzucanie do nich śmieci. C. tych jednak nie udostępniono osobom i firmom prowadzącym na (...) działalność gospodarczą. Dla nich

pozostawiono tradycyjne pojemniki na śmieci. Takie też dwa pojemniki posiadają najemcy lokalu, który wynajmuje powódka. Zarząd Wspólnoty przygotował projekt uchwały nr (...) zabraniający członkom wspólnoty przechowywania odpadów na terenie całej posesji. Powyższa uchwała miała być podjęta w dniu 1 sierpnia 2016 roku na zebraniu współwłaścicieli nieruchomości. Powódka poinformowała członków wspólnoty, że najemcy lokalu użytkowego nie mogą korzystać z podziemnych zbiorników i w tej sytuacji przyjęcie uchwały byłoby sprzeczne z uchwałą Rady Miasta nr (...) z dnia 12 maja 2016 roku w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T.. W czasie zebrania podpisów, w dniu 1 sierpnia 2016 roku, podsunęto do podpisania członkom wspólnoty uchwałę nr (...) zakazującą usytuowania pojemników na śmieci na podwórku kamienicy i powołującą się na przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z powyższego przepisu wynika, że pojemniki i kontenery na odpady stałe powinny znajdować się w odległości co najmniej 10 metrów od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 metry od granicy z sąsiednią działką. Powódka podkreśliła, iż przedmiotowy budynek został wybudowany w XIX wieku. Od wielu lat na podwórku zlokalizowane były pojemniki na śmieci, które wspólnota akceptowała i nikomu one nie przeszkadzały. Zaskarżona uchwała wprowadziła na terenie nieruchomości wspólnej zakaz składowania i gromadzenia odpadów pochodzących z działalności gospodarczej. W ocenie powódki powyższa uchwała sprzeczna jest z uchwałą Rady Miasta T. nr (...)/16 zgodnie, z którą właściciele nieruchomości mają obowiązek zbierania odpadów komunalnych oraz innych odpadów w pojemnikach do tego przeznaczonych. Powódka wskazała, iż posiadany przez nią lokal ma charakter lokalu użytkowego i prowadzenie w nim działalności gospodarczej zgodne jest z prawem. Tymczasem zakaz składowania i gromadzenia odpadów na terenie posesji może zostać odebrany jako ukryty zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w ogóle. Każdy lokal zarówno mieszkalny i użytkowy musi mieć zapewnioną możliwość odprowadzania odpadów. W ocenie powódki podjęta uchwała narusza przepisy prawa to jest:

- art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez naruszenie prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli,
- ustawy z dnia 13.09.1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach poprzez uniemożliwienie realizacji ustawowego obowiązku usuwania odpadów powstających w lokalu użytkowym.

Ponadto powyższa zdaniem powódki uchwała narusza także interes właściciela lokalu użytkowego, rozumiany w tym wypadku, także jako interes każdorazowego najemcy tego lokalu poprzez znaczne utrudnienie czy też próbę uniemożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu. Jest również sprzeczna z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną poprzez uznanie, że część wspólna nieruchomości nie może stanowić miejsca dla kontenerów śmietnikowych podczas gdy nieruchomość wspólna pełni rolę służebną względem wyodrębnionych lokali.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa S. (...) w T. działająca przez Zarząd osobie R. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana wskazała, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej może zostać zaskarżona ze względu niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami właściciela lokalu. W ocenie pozwanej wspólnoty uchwała nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku nie przedstawia tego rodzaju wątpliwości, o których mowa w art. 25 ustawy o własności lokali w związku z czym, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim zaskarżona uchwała nie narusza żadnego przepisu obowiązującego prawa, bowiem realizacja obowiązku usuwania odpadów zgodnie z ustawą z 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach może odbywać się bez wykorzystania nieruchomości wspólnej. Śmieci mogą być usuwane bezpośrednio z lokalu należącego do powódki. W tej sytuacji najemcy, prowadzący działalność gospodarczą, mogą zawrzeć ze (...) odpowiednią umowę codziennego odbioru i wywozu nieczystości. Zaskarżona uchwała nie narusza także art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach zgodnie, z którym właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości porządku m.in. poprzez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywania tych pojemników w należytych stanie. Ustawowy obowiązek dotyczy jedynie odpadów komunalnych. Natomiast sporna uchwała dotyczy wyłącznie odpadów pochodzących z działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt

7 ustawy z 14 grudnia 2012 roku o odpadach, odpadami komunalnymi są odpady powstające w gospodarstwach domowych lub odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Tymczasem w lokalu powódki powstają niemal przemysłowe ilości odpadów o różnych rozmiarach, składzie i zapachu. W ocenie pozwanej odpady nie mogą być zgodnie z prawem gromadzone na podwórku kamienicy przy ul. (...). Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe powinna wynosić co najmniej 10 metrów od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 metry od granicy z sąsiednią działką (co wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami)). Ponadto zgodnie z §3 pkt 3 uchwały nr (...)/16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016 roku właściciele nieruchomości położonych na terenie Gminy M. T. zapewniają utrzymanie nieruchomości w czystości, porządku, wykonując obowiązki wynikające z ustawy poprzez ustawienie pojemników do zbierania odpadów komunalnych w miejscach niestanowiących utrudnienia dla sąsiadów, mieszkańców i użytkowników dróg. W tej sytuacji zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z prawem, a raczej służy realizacji tego prawa. W ocenie pozwanej zaskarżona uchwała nie narusza także interesu właściciela lokalu, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Interes właściciela lokalu nie może bowiem polegać na utrzymywaniu stanu niezgodnego z prawem. Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie pozostaje także w konflikcie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasady prawidłowej gospodarki muszą być zbieżne i zgodne z przepisami obowiązującego prawa oraz interesem całej wspólnoty, a nie tylko pojedynczych członków.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r., w sprawie o sygn. akt I C 1621/16, Sąd Okręgowy w T.:

1. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. numer (...) z dnia 1 sierpnia 2016r.;
2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji wskazał, że powyższy wyrok oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem kamienicy wielorodzinnej. W budynku znajduje się jedenaście lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy w piwnicy z odrębnym wejściem od strony ul. (...). Właścicielem lokalu użytkowego jest powódka B. K. i w związku z powyższym posiada udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 20,71%. Pozostałe lokale mieszkalne należą do E. M., która równocześnie posiada 55,08% udziałów w nieruchomości wspólnej; E. C., która równocześnie posiada 13,38% udziałów w nieruchomości wspólnej; M. T. i J. O., którzy równocześnie posiadają 10,83% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość przy ul. (...) znajduje się w obrębie (...).

W dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem M. C. odbyło się zebranie współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...), którzy po sądowym zniesieniu współwłasności powołali Wspólnotę Mieszkaniową. Jednoosobowy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej S. (...) w T. powierzono R. R..

W dniu 12 maja 2016 roku Rada Miasta T. podjęła uchwałę nr (...)/16 w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T.. W związku z powyższą uchwałą na terenie S. wybudowano specjalne, podziemne pojemniki na odpady komunalne, do których dostęp przy użyciu specjalnych chipów posiadają wyłącznie mieszkańcy budynków zlokalizowanych w obrębie starówki. Dla właścicieli i najemców lokali użytkowych utrzymano dotychczasowy sposób gromadzenia i wyrzucania odpadów.

Na zebraniu członków wspólnoty Mieszkaniowej S. (...) w T., w dniu 1 sierpnia 2016 roku, podjęto uchwałę nr (...) o treści:

„Działając na podstawie art. 22 i 23 ustawy o własności lokali na (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku, Dz. U. z 1994, nr 85, poz. 388) , w związku z art. 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, postanawiamy, iż z dniem 1 sierpnia 2016

roku, wprowadzamy na terenie nieruchomości wspólnej, zakaz składowania i gromadzenia odpadów pochodzących z działalności gospodarczej.”

Za wprowadzeniem uchwały zagłosowała E. M. oraz w M. T. i J. O.. Przeciwni byli E. C. i B. K..

Przed wprowadzeniem uchwały i wybudowaniem specjalnych pojemników podziemnych na terenie starówki odpady komunalne wyrzucane były przez mieszkańców i najemców lokali położonych w budynku przy ul. (...) do specjalnych pojemników usytuowanych na podwórzu kamienicy.

Powyższy stan faktyczny ustalony został przez Sąd Okręgowy w oparciu o dołączone do akt sprawy dokumenty i był w zasadzie bezsporny pomiędzy stronami postępowania.

Sąd I instancji uznał zaś za w pełni wiarygodne dokumenty złożone do akt sprawy. Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała ich prawdziwości i nie budziły one także zastrzeżeń Sądu.

Jak zauważył Sąd Okręgowy w omawianej sprawie powódka domagała się uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej S. (...) nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku. W jej ocenie uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowej gospodarki i jest sprzeczna z jej interesem. W ocenie pozwanej przedmiotowa uchwała jest prawidłowa i realizuje obowiązki wynikające z przepisów prawa, jest zgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i w żaden sposób nie narusza interesu powódki.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (t. j. Dz.U z 2015 roku, poz. 1892) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powyższy przepis w ust. 1a. wskazuje, iż powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie budzi wątpliwości, iż w przedmiotowej sprawie termin ten został zachowany.

Dalej Sąd I instancji wskazał, iż powoływany przepis dopuszcza możliwość uchylenia przez Sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która jest niezgodna z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowej gospodarki lub narusza interes jednego ze współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej S. (...) w T. nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami w zakresie obowiązku utrzymania czystości i odbierania odpadów, narusza także zasady prawidłowej gospodarki i godzi w interesy powódki.

Na wstępie Sąd I instancji podniósł, iż kwestie dotyczące obowiązków związanych z utrzymaniem czystości i odprowadzeniem odpadów uregulowane zostały przede wszystkim w ustawie z dnia 13 września 1996 roku w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 250 ze zmianami) oraz w ustawie o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 roku (Dz. U. z 2016 r. poz. 1579). Powyższe przepisy zawierają definicje odpadów komunalnych i szczegółowo określają obowiązki spoczywające na właścicielach nieruchomości jak i gminach w zakresie obowiązku utrzymania czystości. Definicja odpadów zawarta w art. 3 ust. 1 pkt 6 powołanej wyżej ustawy o odpadach wskazuje, iż odpadem jest każda substancja lub przedmiot, których posiadacz - 1) pozbywa się, 2) zamierza się pozbyć, 3) do pozbycia się jest obowiązany. Ustawa o odpadach definiuje natomiast odpady komunalne jako odpady powstające w gospodarstwach domowych, z wyłączeniem pojazdów wycofanych z eksploatacji, a także odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. W ocenie Sądu powyższa definicja nie ogranicza pojęcia odpadów komunalnych wyłącznie do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Możliwe jest zatem zakwalifikowanie do odpadów komunalnych również odpadów wytworzonych przez inne podmioty o ile odpady te są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych.

W omawianej sprawie nieruchomości położona w T. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem kamienicy, w której znajduje się (...) lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. Współwłaściciele nieruchomości muszą zatem liczyć się z różnymi możliwościami korzystania z wyodrębnionych części nieruchomości. Nie budzi wątpliwości, iż w lokalu użytkowym możliwe jest prowadzenia działalności gospodarczej, z założenia taki lokal służy właśnie temu celowi. Lokalu użytkowy należący do powódki wynajmowany jest przez osoby trzecie prowadzące działalność gospodarczą w zakresie usług cateringowych. Powstające przy okazji tej działalności odpady stanowią zdaniem Sądu Okręgowego odpady podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych, zawierają bowiem przede wszystkim elementy spożywcze, ewentualnie fragmenty opakowań. Trudno zatem przyjąć aby odpady te nie mieściły się w zakresie definiowanym przez ustawę jako odpady komunalne. Warto podkreślić, iż ustawodawca definiując to pojęcie w żaden sposób nie odnosi się do ilości odpadów. Zatem ilość odpadów powstających codziennie przy przygotowywaniu dietetycznych dań w ramach działalności cateringowej nie ma żadnego znaczenia dla zakwalifikowania odpadów jako odpadów komunalnych.

Zgodnie z art. 2 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (w skrócie u.u.c.p.g.) jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową. Powyższy przepis w sposób jednoznaczny przenosi określone obowiązki w zakresie utrzymania czystości i gromadzenia i odprowadzania odpadów z właścicieli poszczególnych lokali na rzecz podmiotów odpowiedzialnych za nieruchomość wspólną tj. wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową. Przepisy powyższej ustawy nakładają na właścicieli nieruchomości obowiązek utrzymania czystości i porządku przez m.in.: przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 5 ust. 1 pkt 1 u.c.p.g.). Przy czym za właściciela nieruchomości o jakim mowa w przytoczonym przepisie, w odniesieniu do budynków wielolokalowych z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi rozumieć należy wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową. Zatem w omawianej sprawie uznać należy, iż to Wspólnota Mieszkaniowa jest odpowiedzialna za realizację obowiązków związanych wyposażeniem nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów. Z obowiązku takiego wspólnota może zostać zwolniona tylko w przypadku podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przejęciu tego obowiązku przez gminę za odpowiednią odpłatnością.

Uchwałą Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016 roku nr (...) /16 w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. i uszczegółowiono obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie utrzymania czystości przez zobowiązanie właścicieli nieruchomości (wspólnoty mieszkaniowe lub spółdzielnie mieszkaniowe) do wyposażania nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, w pojemniki do zbierania odpadów komunalnych oraz do ustawienia pojemników do zbierania odpadów komunalnych w miejscach nie stanowiących utrudnienia dla sąsiadów, mieszkańców, użytkowników dróg, itp. oraz dostępnych dla korzystających z tych urządzeń i przedsiębiorcy uprawnionego do odbierania odpadów komunalnych oraz zbieranie odpadów komunalnych w pojemnikach do tego celu przeznaczonych (§3 pkt 2, 3 i (...) uchwały). Jednocześnie na terenie Zespołu (...) (wskazany w uchwale RM obszar ograniczony ul. (...). J. P. (...), W. Gen. S., (...) G. i Aleja (...) (...)) w obręb, którego wchodzi ul (...), Gmina M. T. urządziła specjalne podziemne pojemniki na odpady komunalne zwalniając w tym zakresie z obowiązków właścicieli nieruchomości. Pojemniki te przeznaczone zostały jednak wyłącznie dla mieszkańców Zespołu (...) dla odpadów komunalnych i nie dotyczą właścicieli lokali użytkowych. Pojemniki te zostały wyposażone w specjalne chipy umożliwiające ich otwarcie. Zatem osoby nieuprawnione nie posiadające chipów nie mogą korzystać z owych pojemników.

Analiza powyższych przepisów prowadzi, w ocenie Sądu Okręgowego, do wskazania, iż podstawowe obowiązki w zakresie utrzymania czystości i wyposażania nieruchomości wielolokalowych, takich jak w przypadku budynku przy ul (...), w odpowiednie pojemniki na odpady spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej. Fakt, iż Wspólnota Mieszkaniowa została zwolniona z tego obowiązku w odniesieniu do odpadów komunalnych pochodzących od mieszkańców (z

lokali mieszkalnych) w żaden sposób nie zwalnia jej z obowiązku zapewnienia odpowiednich pojemników na rzecz właścicieli innych lokali w tym lokali użytkowych w zakresie odpadów komunalnych. Obowiązek ten jest aktualny nawet w przypadku istnienia tylko jednego lokalu użytkowego w danej nieruchomości. Próba przeniesienia tego obowiązku na jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, właściciela wyodrębnionego lokalu użytkowego, jest sprzeczna z przytoczonymi wyżej przepisami prawa. Analiza treści podjętej uchwały nr (...) wskazuje zdaniem Sądu I instancji, iż Wspólnota zabraniając składowania i gromadzenia odpadów pochodzących z działalności gospodarczej w istocie uchyla się od nałożonego na nią obowiązku w zakresie zapewnienia odpowiednich pojemników na odpady. Warto także podkreślić, iż właściciel lokalu użytkowego nie ma możliwości składowania odpadów poza terenem nieruchomości jako, że nie będąc właścicielem nieruchomości sąsiednich nie może nimi swobodnie dysponować, w tym wyrzucać na nie bez zgody ich właścicieli odpadów komunalnych. Podjęta uchwała w zasadzie uniemożliwia właścicielowi, najemcy lokalu użytkowego odprowadzanie odpadów komunalnych. Zdaniem Sądu Okręgowego już tylko wobec powyższego zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu.

W ocenie Sądu I instancji wskazać jednak jeszcze należało, iż przytoczona uchwała jest także sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki i narusza interes jednego ze współwłaścicieli.

Ustawodawca nie zawarł w żadnych przepisach definicji pojęcia zasad prawidłowej gospodarki. Analiza powyższego pojęcia prowadzi do wniosku, iż przez zasady prawidłowej gospodarki należy rozumieć reguły postępowania zmierzające do szczególnej dbałości o nieruchomość i szczególnej staranności w wykonywaniu zarządu taką nieruchomością. Niewątpliwie rozumieć pod tym pojęciem należy działania zmierzające do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym, którego elementem jest w szczególności konieczność wykonywania bieżących napraw i remontów. Będzie to także zasada racjonalnego, zgodnego z jej przeznaczeniem, wykorzystywania nieruchomości, jak i konieczność możliwie najpełniejszego wykorzystania jej potencjału. W ocenie Sądu Okręgowego zapewnienie czystości i porządku na terenie nieruchomości również należy rozpatrywać w kontekście zasady prawidłowej gospodarki. Uchwała godzi zatem w obowiązki zapewnienia porządku i czystości na terenie nieruchomości i w ten sposób sprzeciwia się zasadom prawidłowej gospodarki.

Rzeczona uchwała zabraniająca składowania i gromadzenia odpadów pochodzących z działalności gospodarczej zdaniem sądu I instancji w istocie przekreśla możliwość korzystania z lokalu użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem i w ten sposób narusza interes właściciela lokalu. Właściciel tego lokalu w żaden sposób nie może na terenie nieruchomości wspólnej posadowić pojemników służących do gromadzenia odpadów komunalnych, a co za tym idzie uchwała narusza jego interes bowiem niezależnie od rodzaju prowadzonej działalności w swoim lokalu użytkowym zakaz wynikający z zaskarżonej uchwały uniemożliwia mu prowadzenie takiej działalności. W chwili obecnej lokal użytkowy jest wynajmowany firmie zajmującej się przygotowaniem dietetycznych posiłków. Nie budzi wątpliwości, iż prowadzenie tego typu działalności wiąże się z koniecznością zachowania bardzo wysokich standardów czystości kontrolowanych przez Sanepid. Konieczność przechowywania odpadów wewnątrz lokalu, nawet przy zapewnieniu ich codziennego odbioru, może doprowadzić do złamania zakazów sanitarnych i w efekcie uniemożliwi prowadzenie takiej działalności. Warto podkreślić, iż obecne uregulowania prawne zapewniają tylko i wyłącznie mieszkańcom wyrzucanie odpadów do kontenerów podziemnych usytuowanych poza nieruchomością. Istnienie w nieruchomości lokalu użytkowego decyduje, iż na jej terenie możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej. Zatem gdyby powódka w swoim lokalu prowadziła nawet jakikolwiek inny rodzaj działalności np. kancelarie prawną, wprowadzenie zakazu składowania odpadów komunalnych wynikające z zaskarżonej uchwały uniemożliwi jej wykonywanie takiej działalności.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesiony w odpowiedzi zarzut naruszenia przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) pozostawał chybiony. Przedmiotowe Rozporządzenie wydane zostało jako akt wykonawczy do przepisów prawa budowlanego. Wskazać należy, iż przedmiotowe rozporządzenie odnosi się do nowo budowanych budynków (§1 Rozporządzenia stanowi, iż Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia), a nie budynków już istniejących. Budynek przy ul. (...) powstał w XIX wieku (około 1860r.), co siłą rzeczy powoduje, iż wiele przyjętych rozwiązań

technicznych jest sprzecznych z przepisami powyższego Rozporządzenia. Brak możliwości zachowania odległości pomiędzy miejscem usytuowania kontenerów na odpady komunalne od okien, drzwi prowadzących do mieszkań i granicy działki nie może zwalniać właściciela takiej nieruchomości (wspólnoty) z obowiązków wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd I instancji zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. konstruującego zasadę zwrotu kosztów postępowania przez stronę przegrywającą proces stronie wygrywającej. Powódka wygrała sprawę zatem pozwany winien zwrócić jej koszty postępowania, na które składa się opłata od pozwu ustalona w oparciu o art. ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 623).

Apelację od przedmiotowego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie § 3 pkt 3, § 12 pkt 2 i § 13 ust. 2 uchwały nr (...) /16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. w zw. z art. (...) ust. 2 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 23 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - poprzez ich niewłaściwe niezastosowanie i na skutek tego mylne przyjęcie, że pozwana wspólnota ma bezwzględny obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów, a zatem zaskarżona przez powódkę uchwała (zakazująca składowania na terenie nieruchomości wspólnej odpadów z działalności gospodarczej) miałaby być niezgodna z prawem i interesem właściciela lokalu, podczas gdy:

- 1) zadośćuczynienie takiemu obowiązkowi przez pozwaną byłoby sprzeczne z przepisami prawa budowlanego;
- 2) obowiązek ten w odniesieniu do pozwanej może być realizowany wyłącznie w miejscach nie stanowiących utrudnienia dla sąsiadów, mieszkańców, użytkowników dróg, itp.;
- 3) w ewentualnie ustawionych przez pozwaną pojemnikach przepisy prawa (tak jak zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty) zakazują umieszczania odpadów pochodzących z działalności gospodarczej;
- 4) przepisy prawa dopuszczają ustawianie pojemników przez pozwaną poza własną nieruchomością;
- 5) zaskarżona uchwała nie uniemożliwia prowadzenia w lokalu powódki działalności gospodarczej generującej odpady możliwe do usunięcia bezpośrednio z tego lokalu;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, mianowicie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez jego niewłaściwą wykładnię, polegającą na uznaniu, że zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną narusza uchwała wspólnoty mieszkaniowej, zakazująca składowania odpadów na nieruchomości wspólnej.

W oparciu o tak skonstruowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

Odpowiedź na powyższa apelację wniósł powód, wnosząc o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Kontrola instancyjna wykazała, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej dochodząc do trafnej konkluzji, iż istniały podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) /2016 z dnia 1 sierpnia

2016 r. Motywy, jakimi kierował się Sąd I instancji, a którym dał wyraz w sporządzonym uzasadnieniu, Sąd Apelacyjny podzielił, przyjmując co do zasady za własne.

Zarzuty apelacji, które stanowiły jedynie o zakwestionowaniu dokonanej przez Sąd I instancji wykładni prawa materialnego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przede wszystkim nie zasługiwał na uwzględnienie wywiedziony w apelacji zarzut naruszenia § 3 pkt 3, § 12 pkt 2 i § 13 ust. 2 uchwały nr (...) /16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. w zw. z art. (...) ust. 2 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 23 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Co wymaga zauważenia, a co podnosił sam skarżący stosownie do treści art. (...) ust. 2 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (dalej jako u.u.c.p.g.) szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy dotyczące warunków rozmieszczania pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości określa regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy uchwalany przez Radę gminy po zasięgnięciu opinii państwowego powiatowego inspektora sanitarnego. Regulamin ten wydawany jest w oparciu o delegację zawartą w powoływanym powyżej przepisie, a więc co oczywiste szczegółowe unormowania zawarte w tym regulaminie nie mogą nie tylko pozostawać w sprzeczności z regulacją omawianej ustawy, w której znajduje się delegacja do uchwalenia tego regulaminu, ale też zapisy takiego regulaminu nie mogą wyprzedzać unormowania ustawowego oraz stanowić o zdezaktualizowaniu obowiązków wynikających wprost z przedmiotowej ustawy. Tym samym w żadnym przypadku nie można stwierdzić, aby regulacja w postaci uchwały nr (...) /16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. w jakikolwiek sposób zwalniała pozwaną z wynikającego z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 ust. 3 u.u.c.p.g. obowiązku wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych.

Podkreślenia wymaga przy tym jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, iż treść art. 3 ustawy o odpadach zawiera słownik ustawowy, obejmujący wiążące definicje legalne, w tym m.in. odnoszące się do terminu "odpadów komunalnych". Pod tym pojęciem, zawartym w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy o odpadach należy rozumieć nie tylko odpady powstające w gospodarstwach domowych (z wyłączeniem pojazdów wycofanych z eksploatacji), ale także odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych, pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Stwierdzić przy tym należy, że ustawodawca konstruując we wskazanej ustawie pojęcie "odpadów komunalnych" skupił się w głównej mierze na wskazaniu źródeł ich pochodzenia, niezależnych jednak od charakteru podmiotu, odpowiedzialnego za ich wytworzenie i posiadanie. W konsekwencji nie można przyjąć, aby na gruncie obowiązującej ustawy o odpadach, odpady powstałe w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej mogły a priori zostać uznane za odpady nie mieszczące się w zakresie odpadów komunalnych.

W tym miejscu zauważenia wymaga, iż Sąd Apelacyjny nie podziela jednak wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stanowiska Sądu I instancji, w zakresie w jakim wynika z niego, iż ilość odpadów powstających w ramach działalności gospodarczej nie ma w istocie znaczenia dla zakwalifikowania odpadów jako „odpadów komunalnych.” W świetle powoływanej powyżej definicji legalnej z art. 3 ust 1 pkt 7, nie można bowiem wykluczyć, iż w zależności od okoliczności, ilość odpadów pochodzących od wytwórców odpadów innych niż gospodarstwa domowe stanowiłaby o takim ich charakterze, iż nie można byłoby uznać tych odpadów za odpady podobne do powstających w gospodarstwach domowych, co stanowiłoby o niemożliwości zaliczenia ich do odpadów komunalnych. Niemniej jednak na gruncie przedmiotowej brak podstaw do przyjęcia, aby ilość odpadów wytwarzanych w ramach działalności cateringowej w przedmiotowym dla sprawy lokalu użytkowym miała stanowić o braku podobieństwa tych odpadów do odpadów komunalnych. Z przedstawionych przez powódkę zdjęć wynika, iż odpady z tej działalności są składowane w dwóch średnich rozmiarów kontenerach, co zdaniem Sądu Apelacyjnego przemawia za tym, iż ilość tych odpadów, w szczególności z uwagi na ich rodzaj, nie jest aż tak znacznych rozmiarów, aby uniemożliwiała zakwalifikowanie ich jako odpadów podobnych do odpadów z gospodarstwa domowego. W konsekwencji za słuszny należy uznać pogląd

Sądu Okręgowego, iż ilość odpadów powstających codziennie przy przygotowywaniu dietetycznych dań w ramach prowadzonej w należącym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej lokalu użytkowym działalności cateringowej nie ma żadnego znaczenia dla zakwalifikowania odpadów jako odpadów komunalnych. Apelujący nie przedstawili zaś jakichkolwiek argumentów i dowodów, które pozwoliły na poczynienie odmiennych ustaleń w tym względzie, niewątpliwie zaś ciężar dowodu spoczywał w tym zakresie na pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej.

W kontekście przeprowadzonych rozważań należy więc stwierdzić, iż przepisy regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. wprowadzanego uchwałą nr (...)/16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r., w tym w zakresie w jakim w § 12 ust. 2 mają zakazywać umieszczania w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych odpadów pochodzących z działalności gospodarcze nie mogą wyprzedzać czy też niwelować obowiązku nałożonego na właścicieli nieruchomości, a w niniejszej sprawie na pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, a wynikającego z powoływanej regulacji art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 ust. 3 u.u.c.p.g. obowiązku wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych – w znaczeniu nadanym art. 3 ust 1 pkt 7 ustawy o odpadach. Nadto należy zauważyć, iż regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. w zakresie powoływanym przez apelującą, dotyczy technicznej kwestii zakazu składowania odpadów z działalności gospodarczej w konkretnych pojemnikach, co nie uniemożliwia samo w sobie realizacji obowiązku zapewnienia przez pozwaną pojemników na odpady na terenie nieruchomości wspólnej.

Za niezasadne należy uznać również twierdzenia skarżącej jakoby z przedmiotowego dla sprawy obowiązku wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych miał zwalniać pozwaną Wspólnotę fakt, iż prowadzący działalność gospodarczą w należącym do wspólnoty lokalu użytkowym mogą zawrzeć umowę o usuwanie odpadów bezpośrednio z tego lokalu. Za Sądem Okręgowym należy przy tym powtórzyć, iż prowadzenie działalności polegającej na przygotowywaniu dietetycznych posiłków wiąże się z koniecznością zachowania bardzo wysokich standardów czystości kontrolowanych przez Sanepid, co jak należy uznać sprzeciwia się co do zasady przechowywania odpadów wewnątrz lokalu, nawet przy zapewnieniu ich codziennego odbioru.

Podobnie fakt, iż obowiązujące przepisy uchwały nr (...)/16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. dopuszczają w określonych przypadkach ustawienie przez właściciela pojemników na odpady poza własną nieruchomością (przy czym jak wynika z §13 ust. 2 – jedynie w braku możliwości ustawienia ich na własnej nieruchomości, a nadto za zgoda właściciela drugiej nieruchomości), samoistnie nie stanowi o zwolnieniu pozwanej z wynikającego z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 ust. 3 u.u.c.p.g. obowiązku wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów. Pozwana nie wykazała zaś aby niemożliwość taka występowała na gruncie niniejszej sprawy, a jednocześnie aby istniała możliwość uzyskania takiej zgody od właściciela innej nieruchomości.

Na uwzględnienie nie zasługuje także argumentacja w przedmiocie niemożliwości sprostania wskazywanemu ustawowemu obowiązkowi przez pozwaną Wspólnotę wobec zapisu § 3 pkt 3 uchwały nr (...)/16 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2016r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy M. T. stanowiącego, iż pojemniki do zbierania odpadów komunalnych mogą być ustawione jedynie w miejscach nie stanowiących utrudnienia dla sąsiadów, mieszkańców, użytkowników dróg, itp. I w tym wypadku ciężar dowodu w przedmiocie wykazania, iż zapewnienie pojemników na odpady w części nieruchomości wspólnej stanowi utrudnienie dla mieszkańców spoczywał bowiem na pozwanej.

Bezprzedmiotowe pozostają zaś w tym względzie wywody apelującej odnośnie braku możliwości spełnienia przez pozwaną Wspólnotę warunków wynikających z regulacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – zawartych w § 23 ust 1 zgodnie z którym utwardzone place do ustawiania kontenerów na odpady stałe z zamykanymi otworami wrzutowymi mogą być wyznaczone co najmniej 10 metrów od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 metrów od granicy z sąsiednią działką. Przepisy w/w rozporządzenia stosuje się bowiem przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi

urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2 (§ 2 ust. 1 rozporządzenia) oraz przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania wymienionych w rozporządzeniu budynków (§ 2 ust. 2 rozporządzenia.) Do budynków istniejących powoływane rozporządzenie stosuje się jedynie w zakresie określonym przepisem § 207 ust. 2 - który stanowi, iż przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, wymiarów schodów, o których mowa w § 68 ust. 1 i 2, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2, również do użytkowanych budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi. Tym samym powoływane przez skarżącego regulacje w zakresie warunków ustawienia kontenerów na odpady nie znajdują zastosowania do nieruchomości przy ul. (...) w T., skoro bezspornym jest, iż została ona wybudowana przed wejściem w życie wskazywanego rozporządzenia.

Trudno w kontekście powyższego podzielić również argumentację jakoby zaskarżona uchwała nie naruszała interesu powódki jako jednego ze współwłaścicieli z uwagi na to, iż nie uniemożliwia prowadzenia w lokalu powódki działalności gospodarczej generującej odpady możliwe do usunięcia bezpośrednio z tego lokalu. W świetle omówionego powyżej, a ciężącego na pozwanej obowiązku wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych – do których zaliczane mogą być również, jak to już wskazywano, odpady pochodzące z działalności gospodarczej, oczywistym jest, iż uchwała zakazująca składowania i gromadzenia odpadów z działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wspólnej narusza interesy powódki.

Za niezasadny należało uznać również zarzut naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, który zdaniem apelującej polegał na dokonaniu jego niewłaściwej wykładni, polegającej na uznaniu, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, zakazująca składowania odpadów na nieruchomości wspólnej, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Podzielić bowiem należy stanowisko Sądu I instancji, iż przez pojęcie zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć także zasady racjonalnego i zgodnego z przeznaczeniem wykorzystywania nieruchomości, w tym konieczności możliwie jak najpełniejszego wykorzystania potencjału nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego za trafne należy uznać wywody Sądu Okręgowego, iż uchwała zabraniająca co do zasady składowania i gromadzenia odpadów pochodzących z działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wspólnej wpływa na możliwość korzystania z lokalu użytkowego, w sposób istotny ograniczając możliwość jego wykorzystywania, i jak już wskazywano naruszając istotny interes właściciela tego lokalu, co pozostaje w sprzeczności z zasadą racjonalnego wykorzystywania nieruchomości, a więc zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością. Argumentacja apelacji z uwagi na swój polemiczny charakter w tym zakresie nie stanowiła natomiast wystarczającej podstawy do weryfikacji powyższego stanowiska.

W tym stanie rzeczy nie podzielając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na ich poparcie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.