

Sygn. akt I ACa 584/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	<i>SSA Maria Kus-Trybek</i> SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. i G. T.

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

o ustalenie ewentualnie uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda J. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 138/11

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu

w K. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

sygn. akt I ACa 584/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 stycznia 2011 r. powodowie J. M. i G. T. domagali się ustalenia, że uchwała nr (...)podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K. (dalej jako (...)) w dniu 20 września 2010 r. w sprawie zmiany zasady głosowania nad uchwałą nr(...)dotyczącą wyłączenia udziału garażu (...)oraz pomieszczeń gospodarczych z poszczególnych kosztów nieruchomości wspólnej i rozliczania ich w kosztach eksploatacji części wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...) nie istnieje w obrocie prawnym. Takie samo żądanie powodowie zgłosili odnośnie dwóch dalszych uchwał Wspólnoty podjętych w dniu 7 grudnia 2010 r., tj. uchwały nr(...)w sprawie powołania Pana W. M. do pełnienia funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. oraz uchwały nr (...)w sprawie powołania Pana A. K. do pełnienia funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Z kolei jako żądanie ewentualne, na wypadek niepodzielenia przez Sąd stanowiska, iż uchwała nr(...)nie istnieje w obrocie

prawnym, powodowie zgłosili wniosek o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 20 września 2010 r. wyłączenia udziału garażu (...) oraz pomieszczeń gospodarczych z poszczególnych kosztów nieruchomości wspólnej i rozliczania ich w kosztach eksploatacji części wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...).

Na uzasadnienie wymienionych żądań powodowie podali, że obydwoj są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w K., a powód G. T. jest nadto właścicielem miejsca postojowego i pomieszczenia gospodarczego w lokalu użytkowym nr (...) położonym również we wskazanym budynku. Ogólnie w budynku przy ul. (...) w K. znajdują się 34 lokale mieszkalne oraz jeden lokal użytkowy stanowiący garaż wielostanowiskowy i pomieszczenia gospodarcze.

We wrześniu 2010 r. w skład zarządu właścicielskiego Wspólnoty wchodziły cztery osoby, tj. obydwoj powodowie oraz Pan A. L. i Pani A. M.. Pomiędzy powodami z jednej strony a pozostałymi dwoma członkami zarządu z drugiej pojawiła się różnica zdań co do tego, jak należy liczyć głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...), tzn. czy należy wymagać, aby współwłaściciele ci głosowali jednomyślnie i tylko wtedy, gdy tak się stanie uwzględnić głos oddany z tego lokalu, z którym wiąże się udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 35,32% (za tym stanowiskiem opowiadali się powodowie), czy też dopuścić, aby każdy ze współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) głosował oddzielnie, tj. oddał głos, którego siła będzie stanowić iloczyn jego udziału w lokalu użytkowym nr (...) oraz związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej (takie stanowisko prezentowali pozostali dwaj członkowie zarządu). Wskazana rozbieżność szczególnie ostro ujawniła się w związku z głosowaniem we wrześniu 2010 r. nad uchwałami nr (...) i nr (...), albowiem wedle sposobu liczenia głosów przyjmowanego przez powodów uchwały te należało uznać za niepodjęte (z uwagi na rozbieżne głosy oddane z lokalu użytkowego nr (...), głos oddany z tego lokalu należało pominąć, w efekcie czego uchwała nie uzyskiwała wymaganej większości głosów), natomiast zdaniem pozostałych dwóch członków zarządu wymienione uchwały uzyskały większość głosów. Analogiczna kontrowersja powstała przy głosowaniu w listopadzie 2010 r. nad kolejnymi dwoma uchwałami Wspólnoty nr (...) i (...) dotyczącymi rozszerzenia składu zarządu o dwie dodatkowe osoby. Wobec faktu, iż członkowie zarządu Wspólnoty nie doszli do porozumienia w kwestii sposobu liczenia głosów oddanych z lokalu użytkowego nr (...), Pani A. M. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu, natomiast Pan A. L. wraz z dokooptowanymi w listopadzie 2010 r., zdaniem powodów nieskutecznie, dwoma członkami zarządu ogłosił, że kwestionowane przez powodów uchwały zostały podjęte.

Na uzasadnienie żądania ewentualnego powodowie podali z kolei, że uchwała nr (...) o ile przyjąć, iż została podjęta, jest niezgodna z obowiązującym prawem, albowiem prowadzi ona do tego, że współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...) nie będą ponosić żadnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Tymczasem taki skutek kwestionowanej uchwały jest sprzeczny z regulacjami art. 12 ust. 1, art. 13 ust. 1 oraz art. 17 ustawy o własności lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota, reprezentowana przez trzyosobowy zarząd w osobach Pana A. L., Pana W. M. i Pana A. K., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej Wspólnoty kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Uzasadniając przedstawione powyżej stanowisko w sprawie, pozwana wskazała, że pogląd powodów, wedle którego oddanie głosu z lokalu użytkowego nr (...) jest możliwe tylko w wypadku osiągnięcia przez współwłaścicieli tego lokalu jednomyślności, będzie wywoływał poważne trudności w praktyce funkcjonowania Wspólnoty. Lokal użytkowy nr (...) ma bowiem 36 współwłaścicieli, przez co uzyskanie ich jednomyślności jest bardzo trudne. Pominięcie głosu lokalu użytkowego nr (...), z którym związany jest udział w wysokości 35,32% w nieruchomości wspólnej, może doprowadzić do paraliżu funkcjonowania Wspólnoty, gdyż aby uchwała przeszła potrzebna będzie większość 77,30% spośród głosujących właścicieli lokali mieszkalnych, z którymi związanych jest udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 64,68%. Innymi słowy, metoda liczenia głosów przyjmowana przez powodów doprowadzi do drastycznego zwiększenia wymaganej większości dla podjęcia uchwały. Niepraktyczność rozwiązania sugerowanego przez powodów skłoniła pozostałych członków zarządu Wspólnoty do przyjęcia sposobu liczenia głosów z lokalu użytkowego nr (...) określonego w wyrokach Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I C 467/06, i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2008 r., sygn. akt I ACa 601/08, które zostały wydane w stanie faktycznym bardzo zbliżonym do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Wedle poglądu wyrażonego przez wymienione

sądy każdy współwłaściciel lokalu może oddawać głosy nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Pozwana Wspólnota zwróciła również uwagę na szczególną kwestię faktyczną związaną z konstrukcją czterech budynków przy ul. (...). Otóż, każdy z tych budynków stanowi oddzielną wspólnotę mieszkaniową, jednakże budynki te mają wspólny garaż wielostanowiskowy, do którego wejścia są z każdego budynku. Nie jest przy tym regułą, że właściciel lokalu mieszkalnego w danym budynku ma miejsce postojowe w tym samym budynku. Przykładem właściciela lokalu mieszkalnego, który ma miejsce postojowe w innym budynku, jest powód J. M.. Przedstawiona kwestia faktyczna w istotny sposób rzutuje na sposób rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali we wszystkich wspólnotach zdecydowali się bowiem na to, że współwłaściciele garaży będą partycypować wyłącznie w kosztach związanych z garażem wielostanowiskowym, natomiast właściciele lokali mieszkalnych nie będą partycypować w kosztach związanych z garażem wielostanowiskowym. Taki sposób rozliczania kosztów jest, zdaniem pozwanej Wspólnoty, najbardziej sprawiedliwy, gdyż obciążanie właścicieli lokalu użytkowego nr (...) kosztami nieruchomości wspólnej powoduje nieuzasadnione ponoszenie kosztów nieruchomości wspólnej przez tych współwłaścicieli garażu, który nie są jednocześnie właścicielami lokali mieszkalnych w tym samym budynku co garaż, np. kosztów windy w tym budynku, z których ci współwłaściciele w ogóle nie korzystają.

Pozwana Wspólnota zaznaczyła również, że uchwałami podjętymi w marcu 2011 r. obydwaj powodowi zostali odwołani z funkcji członków zarządu pozwanej Wspólnoty, co oni sami w odrębnym postępowaniu kwestionują.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2011 r., sygn. akt I C 138/11, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Krakowie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

W budynku nr (...) przy ul. (...) w K. znajdują się 34 lokale mieszkalne, z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 64,68%, oraz jeden lokal użytkowy (garaż wielostanowiskowy i pomieszczenia gospodarcze), z którym związany jest udział w wysokości 35,32% w nieruchomości wspólnej. Lokal użytkowy nr (...) jest współwłasnością 36 osób, przy czym nie każda z nich ma również lokal mieszkalny w budynku nr (...) (niektórzy mają takie lokale w budynkach sąsiednich nr (...), które łącznie z budynkiem nr (...) mają wspólny garaż wielostanowiskowy). Powód J. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku nr (...) oraz miejsca postojowego w jednym z trzech pozostałych budynków nr (...) przy ul. (...). Natomiast powód G. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego i pomieszczenia gospodarczego zlokalizowanych w budynku nr (...).

Z inicjatywy dwóch członków zarządu pozwanej Wspólnoty, tj. Pana A. L. i Pani A. M., we wrześniu 2010 r. poddano pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów dwie uchwały, tj. uchwałę nr (...)w sprawie zmiany zasady głosowania nad uchwałą nr (...)dotyczącą wyłączenia udziału garażu(...) oraz pomieszczeń gospodarczych z poszczególnych kosztów nieruchomości wspólnej i rozliczania ich w kosztach eksploatacji części wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...) oraz uchwałę nr (...)w sprawie wyłączenia udziału garażu (...)oraz pomieszczeń gospodarczych z poszczególnych kosztów nieruchomości wspólnej i rozliczania ich w kosztach eksploatacji części wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...). Zdaniem wskazanych wyżej dwóch inicjatorów obydwie wymienione uchwały zostały podjęte, gdyż za każdą z tych uchwał głosowali właściciele lokali o udziale 60,81% (przeciw było 39,19%).

Następnie w listopadzie 2010 r. ci sami członkowie zarządu, tj. Pan A. L. i Pani A. M., poddali pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów dwie kolejne uchwały nr (...)i nr (...), pierwsza w sprawie powołania Pana W. M., druga w sprawie powołania Pana A. K., do pełnienia funkcji członków zarządu pozwanej Wspólnoty. Także w tym przypadku, zdaniem inicjatorów, obydwie uchwały zostały podjęte, gdyż za pierwszą opowiedzieli się właściciele lokali o łącznym udziale w nieruchomości wspólnej w wysokości 69,51% (30,49% było przeciw), a za drugą – 76,49% (przeciw było 23,51%).

W związku z rezygnacją Pani A. M. w grudniu 2010 r. z pełnienia funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty, powodowie uzyskali przewagę w zarządzie Wspólnoty i zdecydowali się ogłosić, że uchwały nr (...)i nr (...) nie zostały podjęte, gdyż, po pominięciu rozbieżnych głosów oddanych za tymi uchwałami przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...), za przyjęciem pierwszej z nich głosowało jedynie 34,71% udziałów (20,07% było przeciw), a głosowanie nad drugą stało się bezprzedmiotowe, skoro nie przyjęto metody głosowania określonej w uchwale nr (...)

W marcu 2011 r. obydwaj powodowie zostali odwołani z pełnienia funkcji członków zarządu pozwanej Wspólnoty, w związku z czym pod sygn. akt I C 1247/11 toczy się obecnie przed Sądem Okręgowym w Krakowie sprawa o stwierdzenie nieistnienia uchwał, na podstawie których doszło do odwołania powodów.

Właściciele lokali w pozostałych wspólnot mieszkaniowych budynków nr (...) ustalili, że współwłaściciele garaży partycypować będą wyłącznie w kosztach związanych z garażem wielostanowiskowym, natomiast właściciele lokali mieszkalnych nie będą partycypować w kosztach związanych z garażem wielostanowiskowym.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjęte z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów, określonego w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 93) – dalej jako „ustawa o własności lokali” – w ogóle nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem uzasadnione jest twierdzenie, że nie istnieją w obrocie prawnym. Odnosząc się do kwestii sposobu liczenia głosu z lokalu użytkowego, będącego współwłasnością 36 osób, Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o własności lokali nie reguluje wprost tej kwestii. Natomiast w doktrynie wyrażono dwa sprzeczne zapatrywania w tej materii. Wedle pierwszego, skoro ustawa nie określa sposób reprezentacji współwłaścicieli lokalu albo lokali niewyodrębnionych na zebraniu właścicieli lokali albo w głosowaniach obiegiem, to udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom lokalu, a głosowanie nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zarządu rzeczą wspólną (to zapatrywanie implikuje twierdzenie, że z danego lokalu może być oddany tylko jeden głos, a decyzja co do tego, czy będzie to głos „za” czy „przeciw” jest przejawem zarządu wspólnym lokalem). Z kolei, zgodnie z drugim reprezentowanym w doktrynie poglądem, w wypadku współwłasności ułamkowej każdy współwłaściciel lokalu uczestniczy w głosowaniu na zebraniu właścicieli lokali samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności lokalu (pogląd taki jest uzasadniony okolicznością, że w wypadku zwykłej współwłasności ułamkowej współwłaściciele nie łączy żaden stosunek osobisty wymagający współdziałania, nie ma tym samym przeszkód, aby każdy ze współwłaścicieli lokalu oddał swój głos, którego siła jest mierzona poprzez pomnożenie wysokości jego udziału we współwłasności lokalu oraz wysokości udziału przypadającej na ten lokal we współwłasności nieruchomości wspólnej).

W ocenie Sądu Okręgowego za prawidłowy należy uznać drugi z przedstawionych poglądów, albowiem każdy współwłaściciel lokalu jest równocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, przy czym udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem będącym współwłasnością w częściach ułamkowych jest objęty również współwłasnością w częściach ułamkowych, a nie współwłasnością łączną. Oznacza to, że udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest związany z udziałem we współwłasności lokalu, a nie całym prawem własności lokalu „wspólnie”, a zatem prawa związane z własnością lokalu przysługują nie „lokalowi” (w sensie ogółu współwłaścicieli), który nie jest przecież odrębnym podmiotem praw, ale poszczególnym współwłaścicielom tego lokalu. Za przyjęciem tego zapatrywania przemawia również wzgląd na sprawność funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, która byłaby poważnie zagrożona, gdyby z racji niejednomyślności współwłaścicieli dużych lokali (zwłaszcza użytkowych będących garażami wielostanowiskowymi) pomijać głosy oddane z tego lokalu.

Przedstawione stanowisko doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, że uchwały nr (...), (...), (...)i (...) zostały skutecznie podjęte, gdyż opowiedzieli się za nimi właściciele lokali, z którymi łącznie związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości ponad 50%.

Odnosząc się natomiast do żądania zgłoszonego przez powodów jako ewentualne, Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała nr (...)nie jest sprzeczna z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 17 ustawy o własności lokali, albowiem obowiązek

właściciele lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Dopuszczalne jest zatem określenie w uchwale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych. W ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr(...)wprowadza realny podział kosztów nieruchomości wspólnej i jako taka jest uzasadniona. Podział ten uwzględnia bowiem okoliczność, że niektórzy współwłaściciele garaży nie mają lokali mieszkalnych w tym samym budynku. Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę na okoliczność, że powód J. M. ma największy lokal mieszkalny w pozwanej Wspólnocie i dlatego kwestionuje sposób rozliczania kosztów określony w uchwale nr (...) Natomiast analogiczna uchwała podjęta w sąsiedniej wspólnocie, w której powód ma tylko miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, nie wzbudziła już jego zastrzeżeń, gdyż z finansowego punktu widzenia jest dla niego korzystna.

Apelację od powyższego wyroku wniósł tylko powód J. M., który podniósł zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię pozostającą w sprzeczności z przepisami Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali, a także stanowiskiem Sądu Najwyższego. Ponadto powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi zbyt pobieżną i niepełną analizę materiału dowodowego, której konsekwencją było błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy.

W uzasadnieniu apelacji powód przede wszystkim powołał się na, nieuwzględniony przez Sąd I instancji, pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, wedle którego udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Inaczej rzecz ujmując, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, przez co powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Ponadto, powód zanegował ustalenie Sądu I instancji, wedle którego jest on właścicielem największego lokalu mieszkalnego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. (w rzeczywistości jego lokal jest trzeci pod względem powierzchni). Wskazał również, iż nie jest prawdą, aby taki sam sposób rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej jak określony w kwestionowanej uchwale nr (...) został przyjęty w sąsiednich wspólnotach mieszkaniowych budynków przy ul. (...) w K.. W budynku nr (...) współwłaściciele garażu partycypują bowiem w kosztach ubezpieczenia nieruchomości i administracji, a więc w wybranych grupach kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Tymczasem z uchwały nr (...)wynika, że współwłaściciele garaży mają być zwolnieni z wszelkich kosztów nieruchomości wspólnej. Powód zaznaczył też, że w poszczególnych budynkach nr (...)(...)(...) i(...) status prawny lokalu użytkowego stanowiącego garaż wielostanowiskowy jest różny. W niektórych budynkach jest to bowiem lokal stanowiący odrębną własność, w innych stanowi on część nieruchomości wspólnej, która została oddana do korzystania na zasadzie wyłączności określonym osobom.

Powód podniósł również, iż nie odpowiada prawdzie stwierdzenie, że przy podjęciu spornych uchwał sposób liczenia głosów z lokalu użytkowego nr (...) był taki jak to określili w powołanych przez pozwaną Wspólnotę wyrokach sądy we Wrocławiu. W rzeczywistości bowiem udziały współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) były liczone według powierzchni miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych do sumy powierzchni wszystkich miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych. Nadto, powód zaznaczył, że wiele uchwał w pozwanej Wspólnocie zostało podjętych wedle propagowanej przez niego zasady, co oznacza, że nie można mówić o żadnym paraliżu funkcjonowania Wspólnoty.

Zdaniem powoda, poczucie sprawiedliwości wcale nie przemawia za całkowitym zwolnieniem współwłaścicieli garażu z kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Przynajmniej niektóre koszty nieruchomości wspólnej są bowiem tego rodzaju, że ich poniesienie przynosi korzyść również współwłaścicielom garażu (np. koszty zapewnienia prawidłowej wentylacji czy koszty związane z utrzymaniem bramy wjazdowej na teren posesji). Powód zwrócił też uwagę, że gdyby

właścicielem garażu był nadal deweloper, to właściciele lokali mieszkalnych z pewnością nie zgodziliby się na to, aby nie uczestniczył on w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Powód pokreślił także, że aktualni członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty są bezpośrednio zainteresowani w takim rozliczaniu kosztów, jak to określono w uchwale nr (...), gdyż w ten sposób będą ponosić niższe opłaty. Niezasadne jest zatem zarzucanie tylko powodowi, że przy zaskarżaniu omawianej uchwały kieruje się swoim interesem majątkowym.

W oparciu o przedstawioną argumentację powód J. M. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie wniosków zawartych w pozwie, bądź uchylenie wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zgodnie z regulacją art. 386 §4 k.p.c. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania jest dopuszczalne w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Po drugie, wtedy, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W niniejszej sprawie zachodzi druga z wymienionych sytuacji. Zauważyć bowiem należy, że w materiale dowodowym niniejszej sprawy nie znalazły się dowody pozwalające na ustalenie w sposób niewątpliwy szczegółowej treści czterech uchwał pozwanej Wspólnoty zaskarżonych przez powoda, wobec czego znane są tylko tytuły tych uchwał określające w sposób ogólny ich przedmiot. Tymczasem, pomiędzy stronami istnieje spór co do treści uchwały nr (...). Pozwana Wspólnota uważa bowiem, że w uchwale tej ustalono zasadę liczenia głosów oddanych z lokalu użytkowego nr (...) zgodną z poglądami wyrażonymi przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu i Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach powołanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew. Z kolei powód twierdzi, że uchwała nr (...) nie odpowiada dosłownie wspomnianym poglądom, gdyż o sile głosu danego współwłaściciela lokalu użytkowego nr (...) nie decyduje wpisany do księgi wieczystej udział tego współwłaściciela we współwłasności wskazanego lokalu, ale powierzchnia przysługującego temu właścicielowi miejsca postojowego lub pomieszczenia gospodarczego. Wprawdzie pomiędzy sposobami liczenia głosów z lokalu użytkowego nr (...) wskazywanymi przez strony niniejszego sprawy może nie być różnicy, gdyż najprawdopodobniej przy ustalaniu wielkości udziału poszczególnych współwłaścicieli w lokalu użytkowym nr (...) miano na uwadze powierzchnię przysługujących im miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych. Niemniej jednak kwestia ta wymaga weryfikacji, co możliwe jest tylko pod warunkiem poznania szczegółowej treści uchwały nr (...)

Sporna między stronami jest również treść uchwały nr (...), albowiem powód twierdzi, że zgodnie z tą uchwałą współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...) zostali zwolnieni z obowiązku partycypowania w jakichkolwiek kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Natomiast z odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwaną (k. 59) wynika pośrednio, że współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...) zgodnie z treścią uchwały nr (...) ponoszą pewne koszty zarządu nieruchomością wspólną, tzn. takie, w przypadku których usługowca nie jest w stanie rozdzielić kosztów według udziałów w nieruchomości (np. ubezpieczenie budynku, administrowanie i roczny przegląd budowlany). Tym samym z uwagi na to, że roszczenie ewentualne zgłoszone przez powoda dotyczy kwestii zgodności uchwały nr (...) z przepisami prawa, orzeczenie o tym roszczeniu wymaga poznania szczegółowej treści uchwały nr (...). Ogólna informacja o tym, w jaki sposób omawiana uchwała reguluje kwestie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie jest wystarczająca do wyciągnięcia stanowczych wniosków co do zgodności tej uchwały z prawem.

Ponadto, w materiale dowodowym niniejszej sprawy brak jest dowodów pozwalających ustalić w sposób niebudzący wątpliwości, w jaki sposób za poszczególnymi kwestionowanymi uchwałami głosowali właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych i poszczególni współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...). Jakkolwiek kwestia ta może wydawać się niesporna między stronami, gdyż obie strony są zgodne co do tego, jakie były wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami zarówno w wypadku uwzględnienia oddzielnych głosów oddanych przez poszczególnych współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...), jak i w wypadku pominięcia takich głosów. Niemniej jednak, jeżeli prawdziwe okażą się twierdzenia powoda co do tego, że o sile głosu danego współwłaściciela lokalu użytkowego nr (...) rzeczywiście nie decydowała wielkość jego udziału w tym lokalu określona w księdze wieczystej, to dokładne ustalenie, w jaki sposób

głosowali poszczególni współwłaściciele lokalu użytkowego nr (...) może okazać się istotne. Oddane przez nich głosy będzie trzeba bowiem przeliczyć według ujawnionej w treści księgi wieczystej wartości ich udziału we współwłasności lokalu użytkowego nr (...).

Ustalenie powyższych kwestii wymaga przeprowadzenia dowodów z dokumentów, tj. tekstu każdej z kwestionowanej uchwał wraz z załącznikami do nich zawierającymi podpisy właścicieli poszczególnych lokali. Tego rodzaju dokumenty bez wątpienia są sporządzane przez pozwaną Wspólnotę, o czym świadczy zalegająca na kartach 67-72 treść uchwał dotyczących odwołania powodów z pełnienia funkcji członków zarządu.

Szczegółowe wyjaśnienie potrzeby przeprowadzenia wymienionych wyżej dowodów wymaga odniesienia się do dwóch zagadnień prawnych, które stanowiły istotę sporu pomiędzy stronami, a więc po pierwsze do kwestii, czy z lokalu będącego przedmiotem współwłasności może być oddany tylko jeden głos, czy też każdy ze współwłaścicieli tego lokalu może głosować oddzielnie, a siłę jego głosu wyznacza iloczyn związanej z danym lokalem udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej i udziału tego współwłaściciela we współwłasności lokalu. Po drugie zaś, niezbędne jest wyjaśnienie zakresu swobody członków wspólnoty mieszkaniowej w kształtowaniu sposobu rozdziału między nimi wydatków i kosztów związanych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości.

W zakresie pierwszego z powyższych zagadnień powód powołuje się na poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w dwóch uchwałach, tj. uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189, i w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98. Tym poglądom strona pozwana przeciwstawia natomiast stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu i zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach wymienionych w odpowiedzi na pozew. Zdaniem Sądu Najwyższego, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, w związku z czym powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem uchwały podejmowanej na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Za takim poglądem przemawiają następujące argumenty. Po pierwsze, z art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali wynika, że udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Jest to zatem argument o charakterze czysto językowym oparty na ścisłej literalnej wykładni art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali. Po drugie, za prezentowanym poglądem przemawia szczególnie charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanej z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którego to związku ma wynikać niepodzielność udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego wszystkim współwłaścicielom lokalu. Po trzecie, na trafność omawianego zapatrywania wskazuje odwołanie się do regulacji Kodeksu cywilnego, który w art. 199 przewiduje, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli, a za taką czynność należy uznać co do zasady uzgodnienia dotyczącego sposobu głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Po czwarte, w poprzednio obowiązującej regulacji dotyczącej odrębnej własności lokali, tj. w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. z 1934 r. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.) – dalej jako „rozporządzenie z 1934 r.”, omawiana kwestia była wyraźnie uregulowana, gdyż art. 11 tego rozporządzenia przewidywał, że „jeżeli lokal należy do kilku współwłaścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu”.

Żaden z przedstawionych argumentów nie stanowi jednak przekonującego uzasadnienia prezentowanego poglądu. Zaczynając od argumentu natury historycznej wskazującego na ciągłość obecnej regulacji o własności lokali z rozwiązaniami przyjętymi w rozporządzeniu z 1934 r., zauważyć należy, że przytoczony art. 11 rozporządzenia z 1934 r. winien być oceniany na tle całej omawianej regulacji, która w zakresie kwestii głosowania na zebraniu właścicieli lokali bardzo istotnie różniła się od obecnej ustawy o własności lokali. Zgodnie bowiem z art. 10 rozporządzenia z 1934 r. uchwały właścicieli lokali były podejmowane wyłącznie na zebraniu (rozporządzenie nie przewidywało podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd), przy czym nie przewidziano żadnych wymogów w zakresie quorum (verba legis: „zebranie właścicieli lokali, należycie zwołane, jest zdolne do powzięcia uchwał bez względu na ilość reprezentowanych na nim udziałów we wspólnej własności”), a uchwały zapadały, w braku odmiennej regulacji umownej, bezwzględnie większością reprezentowanych udziałów. Innymi słowy, na gruncie rozporządzenia z 1934 r. udziały właścicieli lokali, którzy stawili się na zebraniu, stanowiły 100%, a dla przyjęcia uchwały wymagana

była bezwzględna większość udziałów reprezentowanych na zebraniu. Stwierdzić należy, że rozwiązanie przyjęte w art. 11 rozporządzenia z 1934 r. było zharmonizowane z przedstawionymi zasadami głosowania na zebraniu właścicieli lokali, albowiem niewybranie przez współwłaścicieli lokalu wspólnego przedstawiciela w istocie oznaczało zawieszenie wykonywania prawa głosu z udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego tym współwłaścicielom (rozwiązanie to było zatem podobne do obecnie funkcjonującego na gruncie art. 184 §1 k.s.h.). Zawieszenie to w żaden sposób nie wpływało jednak na funkcjonowanie zebrania właścicieli lokali, skoro o podjęciu uchwały decydowała większość udziałów reprezentowanych na zebraniu. Nietrudno zauważyć, że aktualnie obowiązujące zasady głosowania nad uchwałami właścicieli lokali są zdecydowanie odmienne. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali zasadą jest, w braku odmiennych uzgodnień umownych, że uchwały te zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Tym samym nieoddanie głosu przez właściciela lokalu również wpływa na wynik głosowania, zwłaszcza jeżeli z lokalem tym związany jest znaczny udział w nieruchomości wspólnej. W tym stanie rzeczy utrzymywanie konstrukcji zawieszenia prawa wykonywania głosu z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem będącym przedmiotem współwłasności do czasu wybrania przez współwłaścicieli wspólnego przedstawiciela jest wysoce wątpliwe. W każdym zaś razie, wobec zdecydowanej odmienności rozwiązań przyjętych na gruncie rozporządzenia z 1934 r. i obecnej ustawy o własności lokali, argument natury historycznej nie może mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia spornego zagadnienia.

Nieprzekonujący jest również podniesiony przez Sąd Najwyższy argument o charakterze językowym. Zauważyć bowiem należy, że w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, odnośnie innego fragmentu ustawy o własności lokali wskazano, iż „w przepisach ustawy o własności lokali mówi się każdorazowo jedynie o „właścicielu” samodzielnych lokali niewyodrębnionych, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że zwrot ten jest jedynie konsekwencją przyjętej techniki legislacyjnej i odnosi się do sytuacji typowej, w której zarówno lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione nie są objęte współwłasnością”. Innymi słowy, zdaniem Sądu Najwyższego użycie liczby pojedynczej w przepisach ustawy o własności lokali jest tylko skutkiem przyjętej konwencji językowej, w związku z czym z posłużenia się takim sformułowaniem nie można wywodzić istotnych wskazówek interpretacyjnych. Tymczasem co do wykładni art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali taką wskazówkę w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, Sąd Najwyższy wywiódł właśnie z użycia w tym przepisie słowa „lokal” w liczbie pojedynczej. Słowo to zadecydowało bowiem o przyjęciu stanowiska, że udział w nieruchomości wspólnej jest związany z lokalem jako całością, nie zaś z udziałem we współwłasności tego lokalu. Trafne jest jednak stanowisko zaprezentowane w pierwszej z cytowanych uchwał. Nie ulega bowiem wątpliwości, że sposób sformułowania poszczególnych przepisów ustawy o własności lokali został zdeterminowany wyobrażeniem o typowej sytuacji występującej w obrocie, w ramach której lokal stanowiący odrębną nieruchomość ma tylko jednego właściciela. Tym samym dosłowna treść art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali nie może przesądzać o tym, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom danego lokalu.

Co się zaś tyczy argumentu dotyczącego silnego związku między odrębną własnością lokalu a udziałem w prawie do gruntu, to związek ten jest niewątpliwy, jednakże nie ma on logicznego przełożenia na twierdzenie, że udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem będącym przedmiotem współwłasności jest niepodzielny. Ze związku tego wynika bowiem tylko tyle, że odrębna własność lokalu nie może funkcjonować bez udziału w prawie do gruntu, a więc, jak to się niekiedy obrazowo ujmuje, nie może być „zawieszona w powietrzu”. Dlatego też odrębna własność lokalu nie może zostać przeniesiona bez udziału w prawie do gruntu i odwrotnie (konieczne jest w każdym przypadku łączne przeniesienie obydwu uprawnień). Omawiany związek nie pozwala jednak na wyciągnięcie żadnych stanowczych wniosków co do charakteru udziału w prawie do gruntu, w szczególności przyjęcia twierdzenia, że udział ten jest „niepodzielny”, co jak należy sądzić jest równoznaczne z twierdzeniem, iż udział ten jest objęty zawsze współwłasnością łączną, nawet jeżeli sam lokal związany z tym udziałem jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Zauważyć w związku z tym należy, że zróżnicowanie rodzaju współwłasności dotyczącej lokalu i związanego z tym lokalem udziału w prawie do gruntu prowadzi do konsekwencji, które nie mogą być aprobowane. Zróżnicowanie to oznacza bowiem, że współwłaściciel lokalu w udziale np. 1/3 nie może rozporządzić tym udziałem, gdyż nie można przenieść prawa odrębnej własności lokalu bez udziału w prawie do gruntu, który, wedle krytykowanej koncepcji, jako objęty współwłasnością łączną nie dzieli się na mniejsze udziały, które z kolei mogą być powiązane z poszczególnymi

udziałami we współwłasności lokalu. Wskazana niezwykle niepożądana konsekwencja omawianego poglądu stanowi bardzo silny argument przeciwko jego przyjęciu i jednocześnie bardzo jednoznacznie wskazuje na to, że odrębna własność lokalu i powiązany z nim udział w prawie do gruntu winny być objęte współwłasnością o takim samym charakterze, tj. albo obydwoma współwłasnością w częściach ułamkowych albo obydwoma współwłasnością łączną.

Przeciwko twierdzeniu, że jeżeli lokal jest objęty współwłasnością w częściach ułamkowych, to również związany z tym lokalem udział w prawie do gruntu dzieli się pomiędzy współwłaścicieli lokalu wedle przysługującego im ułamka w prawie własności lokalu, nie przemawia też ostatni argument zawarty w prezentowanych orzeczeniach Sądu Najwyższego, a odnoszący się do treści art. 199 k.c. Zauważyć bowiem należy, że powiązanie prawa do głosowania nad uchwałami właścicieli lokali z prawem własności lokalu jest jedynie pośrednie, tj. poprzez związek własności lokalu z udziałem w prawie do gruntu. Bezpośrednio omawiane prawo do głosowania jest powiązane z udziałem w nieruchomości wspólnej, czy ściślej z udziałem w prawie do nieruchomości wspólnej, co wynika wprost z regulacji art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, wedle której uchwały podejmuje się większością liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Takie bezpośrednie powiązanie jest zresztą oczywiste, skoro przedmiotem uchwał wspólnoty mieszkaniowej są zasadniczo kwestie dotyczące zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych podjęcie decyzji w zakresie oddania głosu „za” czy „przeciw” danej uchwale w ogóle nie jest czynnością zarządu ani wspólnym lokalem, ani wspólnym udziałem w prawie do gruntu. W przypadku omawianego rodzaju współwłasności mówienie o „wspólnym udziale w prawie do gruntu” jest zresztą z praktycznego punktu widzenia niepotrzebne, gdyż jak wyżej przyjęto udział ten dzieli się na mniejsze części i to z nimi powiązane jest prawo do głosowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej. Każdemu współwłaścicielowi lokalu objętego współwłasnością w częściach ułamkowych przysługuje zatem odrębne prawo głosu na zebraniach właścicieli lokali, które może być wykonywane niezależnie od stanowiska pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, a siła głosu współwłaściciela lokalu stanowi iloczyn związanego z danym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej i udziału danego współwłaściciela w tym lokalu.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że przyjęty przez Sąd I instancji, w ślad za stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu i Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, pogląd o dopuszczalności oddania przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) odrębnych głosów odnośnie uchwał podejmowanych przez pozwaną Wspólnotę jest prawidłowy. Nie zmienia to jednak faktu, że Sąd I instancji winien zweryfikować, czy w uchwale nr (...) rzeczywiście przyjęto taki sposób liczenia głosów i czy sposób ten był konsekwentnie zastosowany nie tylko w zakresie uchwały nr (...) (bo tylko do niej, jak należy sądzić, odnosiła się uchwała nr (...)), ale także pozostałych dwóch uchwał kwestionowanych przez powoda, tj. uchwał nr (...) i nr (...), a także samej uchwały nr (...), którą w razie rzeczywistego przyjęcia w niej reguły liczenia głosów wskazywanej w wyrokach sądów we Wrocławiu uznać należy za zbędną, bo powtarza ona jedynie regułę, która i tak winna być stosowana w głosowaniu. W razie zaś ustalenia, że głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) były liczone według innej proporcji niż wynikające z księgi wieczystej nr (...) udziały tych współwłaścicieli we współwłasności lokalu użytkowego nr (...), to głosy te należy przeliczyć według tych udziałów i następnie ustalić, czy poszczególne uchwały uzyskały wymaganą większość głosów.

Po przyjęciu powyższej metody może okazać się, a nawet jest to wysoce prawdopodobne, iż ostatecznie za uchwałą nr (...) opowiedzieli się właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą w sumie ponad 50%. Innymi słowy, okaże się, że uchwała ta rzeczywiście została skutecznie podjęta. Tym samym konieczne będzie rozważenie ponownie kwestii zgodności tej uchwały z przepisami prawa. Do tego celu konieczne jest zaś poznanie szczegółowej treści omawianej uchwały. Ogólnie jednak stwierdzić należy, że zaprezentowany przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku pogląd, wedle którego dopuszczalne jest takie rozdzielenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, że właściciel czy współwłaściciele jednego z lokali w ogóle nie będą partycypować w tych kosztach, jest jednoznacznie sprzeczny z treścią art. 12 ust. 2 i ust. 3 ustawy o własności lokali. Z przepisów tych wynika bowiem, że co do zasady właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Od zasady tej ustawa przewiduje tylko jeden wyjątek. Mianowicie, zgodnie z ust. 3 art. 12 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z omawianego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Oznacza to, że

przyjmowanie przez właścicieli lokali innego jeszcze sposobu rozliczeń, w szczególności z którego wynika zwolnienie jednego z lokali z obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, jest wykluczone. Pogląd taki wyraził też Sąd Najwyższy w przywołanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzeczeniu z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6, gdyż wyraźnie zaznaczył, że zwiększenie (ale już nie zmniejszenie) wysokości zaliczek może mieć miejsce tylko wtedy, gdy lokal, którego właściciele mają płacić wyższe zaliczki, ma charakter użytkowy (por. również stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACa 232/11, Lex nr 1120093).

Można oczywiście wysuwać wątpliwości co do zasadności tak daleko idącego ograniczenia swobody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w ustalaniu reguł rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Szczególnie, że takich ograniczeń nie narzucało właścicielom lokali przywołane powyżej rozporządzenie z 1934 r., gdzie kwestia ustalenia stosunkowego udziału właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządaniem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości, została w całości pozostawiona uzgodnieniom właścicieli lokali, jakkolwiek musiała ona, przynajmniej wstępnie, zostać rozstrzygnięta w umowie ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu (por. art. 2 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia z 1934 r.). Wydaje się, że u podstaw rozwiązania przyjętego w art. 12 ust. 2 i ust. 3 ustawy o własności lokali legło założenie, wedle którego właściciele lokali mieszkalnych winni być bezwzględnie chronieni przed dążeniem podmiotu, któremu przysługuje własność lokalu użytkowego, do przerzucania na tych właścicieli pewnych kosztów działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu użytkowym. Założenie to wiąże się jednak nieodłącznie z dalszym założeniem, wedle którego lokale użytkowe w danym budynku będą przeznaczone tylko na prowadzenie działalności gospodarczej. Jak pokazuje jednak przykład niniejszej sprawy to dalsze założenie nie jest prawidłowe. Przedstawione wątpliwości nie zmieniają jednak faktu, że de lege lata niedopuszczalne jest zmniejszanie, a tym bardziej wyłączenie, obowiązku właściciela czy współwłaściciela konkretnego lokalu dotyczącego partycypowania w pełnych kosztach utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną. Dotyczy to także wypadku, gdy za nierównomiernym rozłożeniem tych kosztów przemawiają względy słusznościowe związane z dążeniem do tego, aby każdy właściciel lokalu partycypował w tych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, do których powstania rzeczywiście się przyczynił.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 §4 k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wyrok uchylono w całości, a więc również w stosunku do powoda G. T., a to z uwagi na regulację art. 73 §2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 §2 k.p.c.