

Sygn. akt I ACa 122/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSO del. Katarzyna Krasny (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. O.

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

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 24 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 496/16

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że oddala powództwo,***

***II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***Wiesława Kaźmierska Krzysztof Górski Katarzyna Krasny***

Sygn. akt I ACa 122/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2016r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził nieważność uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 21.03.2011 r. w sprawie ponoszenia kosztów konserwacji i utrzymania wind przez mieszkańców klatek schodowych posiadających windy i zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. na rzecz powódki D. O. kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G. obejmuje swoimi zasobami dwa budynki, w których znajduje się łącznie dwadzieścia klatek. W budynku nr (...), usytuowanym przy ul. (...) w klatce D, znajduje się dźwig osobowy. W pozostałych klatkach obu budynków nie ma windy.

Dnia 15 września 2012 r., zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podpisał z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą przy ul.(...) w G." umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Strony umowy w § 3 ust. 2a ustaliły między innymi, że opłaty ponoszone przez właścicieli lokali składają się z zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania w stanie niepogorszonym nieruchomości wspólnej, w tym koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej.

Dnia 21 marca 2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), głosowano nad projektem uchwały nr (...) w sprawie ponoszenia kosztów konserwacji i utrzymania wind przez mieszkańców klatek schodowych posiadających windy oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwałę podjęto większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z jej treścią, koszty konserwacji, bieżących napraw, zużytej energii elektrycznej oraz koszty telefonu stacjonarnego zainstalowanego w kabinie dźwigu, ponosić mieli wyłącznie mieszkańcy klatki schodowej posiadającej windę, którzy stanowią 7,55 % ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej.

W pomieszczeniach piwnicznych klatki z windą (...), swoje piwnice posiadają również mieszkańcy tej wspólnoty zamieszkali w innych klatkach budynku. Do swoich piwnic dostają się z klatki (...), zjeżdżając tam windą. Nie ponoszą oni kosztów z tytułu użytkowania dźwigu osobowego.

Roczny koszt utrzymania windy w roku 2016 wyniósł 4.299,84 zł. Na mocy w/w uchwały, mieszkańcy klatki (...) przy ul. (...) są z tego tytułu obciążeni miesięczną kwotą w wysokości 22 zł.

Dnia 29 marca 2012 r. została podjęta uchwała nr (...), dotycząca zmiany uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie ponoszenia kosztów konserwacji i utrzymania wind przez mieszkańców klatek schodowych posiadających windy. Zgodnie z w/w uchwałą, w § 1 pkt 1 koszty drobnych napraw windy do 500 zł netto, miały być pokrywane wyłącznie przez właścicieli stanowiących 7,55 % ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej. W § 1 pkt 2 uchwalono, że koszty związane z wymianą i montażem elementów, części i modułów, które są konieczne dla bezpiecznego i sprawnego funkcjonowania wind ponosić będzie Wspólnota Mieszkaniowa ze środków gromadzonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym, a wymagającym zwiększonych nakładów finansowych.

Pozwami z dnia 7 i 8 stycznia 2013 r. w/w uchwała została zaskarżona przez D. O. i K. P.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 września 2013 r., w sprawie I C 60/13, Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. uchylił punkt § 1 i 2 uchwały nr (...) z dnia 29 marca 2012 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 23 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ust. 2 w/w przepisu uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Nie ulega wątpliwości, że uchwała (...) z 21.03.2011 r. została podjęta w zgodzie z treścią art. 23 u.w.l. Okoliczności tej nie kwestionowała zresztą sama powódka, która ani w pozwie, ani w trakcie rozpraw, nie zgłaszała zastrzeżeń co do sposobu podjęcia uchwały. Zakres przedmiotowy zaskarżenia uchwał został ujęty w art. 25 ust. 1 u.w.l. W myśl tego przepisu, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu: jej niezgodności z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji zauważył, że żadna ze stron nie kwestionowała faktu, że dźwig osobowy znajdujący się w klatce D przy ul. (...) w G. stanowi nieruchomość wspólną właściwą dla ogółu mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Pozwana – w odpowiedzi na pozew - sformułowana jedynie zarzut, zgodnie z którym większość

lokatorów Wspólnoty Mieszkaniowej została pozbawiona prawa współposiadania i możliwości korzystania z rzeczy wspólnej (windy) z uwagi na brak dostępu do niej przez mieszkańców innych klatek oraz braku potrzeby i celu w korzystaniu z dźwigu osobowego przez osoby nie zamieszkujące przy ul. (...) w G. Należy zwrócić uwagę, że również w treści umowy zawartej przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z firmą (...), zajmującą się zarządzaniem nieruchomością wspólną, nie zostały poczynione wyjątki, wyodrębniające z zasobów Wspólnoty Mieszkaniowej poszczególnych składników nieruchomości wspólnej, które służyłyby jedynie poszczególnym lokatorom zamieszkałym przy ul. (...) Sąd wskazał, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Dyspozycja wymienionego przepisu nie pozwala na poczynienie wyłączeń wobec właścicieli określonych lokali, co do nieuczestniczenia w ponoszeniu przez nich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Sama pozwana wskazała, że dźwig osobowy znajdujący się przy ul. (...) w G. jest użytkowany przez mieszkańców tej klatki z pokrzywdzeniem pozostałych współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej. Taki stan rzeczy, w żaden sposób nie przesądza jednak o tym, że z uwagi na brak dostępu do windy bądź niecelowość w jej korzystaniu przez mieszkańców innych klatek niż (...), winda ta traci status składnika nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 ustawy o własności lokali. Ustawa ta nie uzależnia bowiem ponoszenia wskazanych kosztów od tego, czy członkowie wspólnoty w rzeczywistości korzystają z części wspólnych nieruchomości, ani też od tego w jakim zakresie to czynią. Oznacza to, zdaniem Sądu Okręgowego, że lokatorzy niezamieszkujący w klatce, w której znajduje się winda, nie mogli zostać, uchwałą właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, w całości zwolnieni od ponoszenia kosztów na rzecz nieruchomości wspólnej w wyżej wymienionym zakresie. Taką czynność prawną należało uznać za sprzeczną z ustawą, tj. art. 58 § 1 k.c. W myśl art. 14 u.w.l. właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Przepis powyższy ma katalog otwarty. Literatura wymienia przykładowo koszty utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną, na które składają się m.in. opłaty remontowe, dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publiczno-prawne niepokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca (art. 15 u.w.l.). Wysokość zaliczek na podstawie prognozowanych kosztów ustala wspólnota mieszkaniowa reprezentowana stosownie do przyjętego (umową) modelu zarządu, a w przypadku braku umowy w tym przedmiocie stosownie do art. 20 i n., tj. w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Wysokość zaliczki może też być ustalona różnie dla różnych właścicieli - w wyniku zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami zarządu nieruchomości wspólnej na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. lub z innych przyczyn. Nie musi też być proporcjonalna do powierzchni posiadanych przez nich lokali. Należy zwrócić uwagę, że właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Nie muszą one zresztą w ogóle być ustalane w relacji do powierzchni. Powinna być za to znana kwota zaliczki, jaką uiszczać mają poszczególni właściciele, a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka ma służyć pokryciu tylko takich kosztów (por. art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez między innymi

uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, (...) nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 cytowanej ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków. Skoro więc zaliczki, o których mowa w art. 13 ustawy o własności lokali i których dotyczy zaskarżona część uchwały, są sposobem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, elementami których to kosztów są wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 tejże ustawy, to wynikająca z art. 12 ust. 3 cytowanej ustawy możliwość zwiększenia obciążenia z tego tytułu w sytuacjach określonych tym przepisem przesądza zarazem o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki. W konsekwencji tego, sam fakt zróżnicowania wysokości zaliczek w zaskarżonej części uchwały nie może jeszcze świadczyć o tym, że uchwała jest w tej części niezgodna z przepisami prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) z dnia 21 marca 2011 r. wadliwie rozdzielała ciężar związany z ponoszeniem kosztów konserwacji i utrzymania windy, nadmiernie obciążając w tym zakresie mieszkańców klatki (...) przy ul. (...). Pomijając obowiązek z tego tytułu spoczywający na innych członkach Wspólnoty Mieszkaniowej, jakimi były osoby zamieszkałe w innych klatkach, jednak posiadające w klatce (...) piwnice (dźwig osobowy zjeżdża również na kondygnację poniżej parteru), naruszone zostały zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interes powódki. Obowiązek wynikający z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali, zdaniem Sądu, nie oznacza że wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) powinni być obciążeni kosztami utrzymania windy w jednakowej kwocie. Dokonując podziału kosztów, należy je rozważyć w powiązaniu z istniejącym stanem faktycznym, w szczególności pod kątem celowości użytkowania dźwigu osobowego przez określonych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Do wyważenia pozostaje kwestia rozkładu ciężaru opłat czynionych na windę, jednak z uwagi na dyspozycję art. 13 ust. 1 w/w ustawy, od ponoszenia kosztów w powyższym zakresie, nie mogła zostać zwolniona określona grupa współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Z powyższego względu, w związku z ustaleniem prawa i obowiązków członków Wspólnoty Mieszkaniowej z uchybieniem w/w przepisu, uchwała nr (...) z dnia 21 marca 2011 r. nie mogła się ostać.

Sąd Okręgowy dalej wskazał, że w myśl art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Wobec uznania, że uchwała właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) z dnia 21 marca 2011 r. jest sprzeczna z art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na podstawie art. 58 § 1 k.c., Sąd Okręgowy stwierdził jej nieważność w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G. zaskarżając wyrok w całości.

Pozwana zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 25 ust 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali w związku z art. 12 i art. 14 ww. ustawy, poprzez błędną interpretację przez przyjęcie, że sprzeczne z przepisami ww. ustawy jest ustalenie kosztów eksploatacji oraz remontów windy zainstalowanej do wyłącznego użytku dla pewnej określonej grupy współwłaścicieli lokali posiadających podwyższony standard mieszkań od pozostałych i ponoszenia kosztów tylko przez tych właścicieli, skoro tylko określona grupa współwłaścicieli ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej (windy). Zgodnie z jej przeznaczeniem wymagane jest wykonywanie pewnych prac na rzecz

funkcjonowania tego urządzenia, przesądza o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki przeznaczonej na ten na właścicieli tych lokali którzy takie prawo posiadają; art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. poprzez rozpatrzenie powództwa wniesionego po 6 tygodniowym terminie.

Wskazując na powyższe podstawy prawne apelacji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i ponowne rozpoznanie sprawy oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania sądowego na rzecz pozwanej, w obu instancjach. ewentualnie o: złożenie do Sądu Najwyższego zapytania, czy wspólnota ma prawo ustalić uchwałą ponoszenie kosztów utrzymania windy, która służy do wyłącznego użytku określonej grupie współwłaścicieli, tylko na tych współwłaścicieli, zmianę w art. 1 ust. 1e uchwały nr (...) r z dnia 21.03.2011 zapis: „według równego podziału na lokale” na „proporcjonalnie do wielkości udziałów” lub na podstawie art. 58 ust. 3 k.c. usunięcie z uchwały nr (...) z dnia 21.03.2011 art. 1 ust. 1e który według uzasadnia Sądu Okręgowego jest niezgodny z ustawą.

W uzasadnieniu apelacji, rozwijając zarzuty pozwana wskazała, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity w związku z upłynięciem 6 tygodniowego terminu Sąd Okręgowy powinien pozew oddalić. Przepis art. 58 k.c., na postawie którego został wydany wyrok przez Sąd pierwszej instancji, przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Jednakże w piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że będzie to następować w wypadkach wyjątkowych gdy dochodzi do szczególnie rażącego naruszenia prawa. Potwierdzeniem prawidłowości takiego podejścia do możliwości stwierdzenia nieważności uchwał jest wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lutego 2006 r. o sygn. akt I CK 336/2006 (LexPolonica nr 402025, Rzeczpospolita 2006/61 str. C5), zgodnie z którym „uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień. Sąd w swoim wyroku nie wskazał rażące i drastyczne uchybienia w uchwale. Nadto pozwana wskazała, że z treści uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wynika, że uchwała narusza art. 12 ust. 2 i art. 14 ustawy o własności lokali, czego w ocenie pozwanej nie ma miejsca. Wyroku stoi także w sprzeczności z wyrokiem Sądu Okręgowym w Siedlcach sygn. akt 551/10 Sąd Okręgowy w Siedlcach stwierdził, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie narusza ustawy. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 2 ustawy o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają wszystkich właścicieli (każdego w odpowiednio ułamkowej części), składają się m.in. opłaty za windę. Z art. 13 ust 1 ustawy wynika zaś obowiązek właścicieli płacenia na utrzymanie ich lokali poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Okręgowego w Siedlcach nie oznacza to jednak konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich wysokości. Skoro tylko część lokali ma windy, których bezpieczne funkcjonowanie wymaga wykonywania określonych prac, przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel. Także Sąd Apelacyjny w Lublinie (na który pozwana się powoływała, a sąd nie uwzględnił w procesie) sygn. akt I ACa 178/11 podtrzymał wyrok Sądu Okręgowego w Siedlcach. Zatem pozew Powódki D. O. winien być oddalony, gdyż powódka wskazywała w pozwie niezgodność uchwały z ustawą o własności lokali.

Dalej pozwana wskazała, że w związku ze sprzecznymi wyrokami różnych sądów dotyczących tego samego zagadnienia wnioskuje o złożenie do Sądu Najwyższego zapytania, czy wspólnota ma prawo ustalić uchwałą ponoszenie kosztów utrzymania windy, która służy do wyłącznego użytku określonej grupie współwłaścicieli na tą grupę współwłaścicieli, czy też nie ma prawa. Pozwana ma wątpliwości czy windę można uznać za część wspólną nieruchomości zgodnie z art. 3 ust.2 (Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) ponieważ urządzenie służy do wyłącznego użytku kilku około 20 właścicieli lokali, a nie dla wszystkich 265 naruszając art 12 ust 1. Nieruchomość wspólną wyróżnia to, że służy wszystkim właścicielom lokali.

Nadto pozwana podniosła, że w związku ze sprzecznymi wyrokami różnych sądów dotyczących tego samego zagadnienia wnioskuje o złożenie do Sądu Najwyższego zapytania, czy wspólnota ma prawo ustalić uchwałą ponoszenie kosztów utrzymania windy, która służy do wyłącznego użytku określonej grupie współwłaścicieli na tą grupę współwłaścicieli, czy też nie ma prawa. Pozwana ma wątpliwości czy windę można uznać za część wspólną nieruchomości zgodnie z art. 3 ust.2 (Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) ponieważ urządzenie służy do wyłącznego użytku kilku około 20 właścicieli

lokali, a nie dla wszystkich 265 naruszając art 12 ust 1. Nieruchomość wspólną wyróżnia to, że służy wszystkim właścicielom lokali.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że Wyrok Sądu I instancji uznać należy za zasadny, a zarzuty apelacji traktować należy wyłącznie jako polemikę z prawidłowo poczynionymi przez Sąd meriti ustaleniami prawnymi i faktycznymi. Nie sposób podzielić poglądu pozwanej, iż sporna winda służy do wyłącznego użytku tylko określonej grupy właścicieli. Bezspornym, niekwestionowanym również przez pozwaną było, iż także inni mieszkańcy (w tym posiadający piwnice w klatce wyposażonej w windę) mają możliwość korzystania z niej i faktycznie to czynią. Nieuzasadnione pozostają również zarzuty pozwanej w kontekście przekroczenia sześciotygodniowego terminu do wytoczenia powództwa w sprawie. Zgodzić należy się z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i sześciotygodniowym terminem wynikającym z treści tego przepisu do zaskarżenia uchwały (z żądaniem jej uchylenia), nie mniej jednak powództwo wytoczone w niniejszej sprawie nie obejmowało żądania jej uchylenia, lecz stwierdzenia nieważności wobec jej niezgodności z prawem. Do tak sprecyzowanego żądania termin określony przepisem art. 25 ust. 1 ustawy o

własności lokali nie ma zastosowania. Powódka w całości podtrzymała argumentację prezentowaną w toku niniejszego postępowania oraz postępowania pod sygn. I C 60/13 Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. w zakresie, w jakim dotyczy ona przyjmowania, iż winda jest częścią wspólną nieruchomości i jako taką koszty związane z jej utrzymaniem obciążać powinny wszystkich współwłaścicieli lokali. Nietrafne jest stanowisko pozwanej w zakresie wyższego standardu lokali w klatce, w której zainstalowana jest winda, co uzasadnia obciążenie tylko tych właścicieli kosztami jej utrzymania. Stanowczego podkreślenia wymaga bowiem, iż w lokalach mieszkalnych na tym osiedlu niektóre z lokali posiadają np. dwa balkony bądź też wielkość tych balkonów czy tarasów jest różna, co niewątpliwie również podnosi standard tych lokali. Pomimo jednak tego koszty związane z remontami i konserwacją tych części budynku stanowią koszt części wspólnych i rozdzielane są w sposób równy pośród wszystkich współwłaścicieli lokali. W związku z tym w ocenie powódki zasada ta winna również dotyczyć kosztów związanych z windą. Zupełnie niezasadne są twierdzenia pozwanej dot. korzystania przez właścicieli lokali z klatki z windą ponad przysługujący udział. Cytowane w tym zakresie orzeczenie Sądu Najwyższego nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Niezasadny jest również wniosek apelacji o przedstawienie pytania prawnego Sądowi Najwyższemu. W ocenie powódki zagadnienie dot. przedmiotowego procesu było przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy, toteż aktualnie nie ma potrzeby skorzystania z instytucji wynikającej z art. 390 k.p.c.

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

Apelacja okazała się zasadna i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku.

Na wstępie należy wskazać, że postępowanie apelacyjne, na co wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, choć jest postępowaniem odwoławczym, stanowi kontynuację postępowania przeprowadzonego przez Sąd I instancji. Jest ono jednocześnie postępowaniem odwoławczym i kontrolnym oraz rozpoznawczym. Powyższe oznacza, że Sąd II instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały w ogóle wyknięte w apelacji jedynie pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.10.2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7). W kodeksie postępowania cywilnego nie ma odrębnego i bezpośredniego uregulowania wymagań, którym musi odpowiadać treść uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji. Stosując - co do zasady - odpowiednio art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku w instancji apelacyjnej powinno być tak skonstruowane by odpowiadało temu, iż sąd ten jest zarówno sądem kontrolnym, jak i merytorycznym. W tej kwestii istnieje utrwalona linia orzecnicza, iż sąd drugiej instancji w sytuacji, gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę

faktyczną swojego orzeczenia. Dotyczy to również kwalifikacji prawnej ustalonego w sprawie stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 110/09, LEX nr 518138 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r., V CSK 270/14, LEX nr 1682218).

Sąd Apelacyjny stwierdza, że podziela w pełni poczynione w rozpoznawanej sprawie ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, który po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym i dokonaniu właściwej oceny zebranych dowodów, w sposób prawidłowy przedstawił fakty istotne dla ustalenia pełnej podstawy faktycznej sprawy, niezbędnej dla wydania merytorycznego rozstrzygnięcia. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a tym samym zbędne jest ich powtarzanie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym, by poczynić ustalenia faktyczne mające wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego.

Sąd Odwoławczy stwierdził, że powódka w rozpoznawanej sprawie wniosła o ustalenie nieważności uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie ponoszenia kosztów konserwacji i utrzymania wind przez mieszkańców klatek schodowych posiadających windy. Wobec powyższego uznać należy, że podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ustawy o własności lokali, a w rozwinięciu błędne zastosowanie art. 58 k.c.. Tym samym zgodnie z poczynionymi na wstępie uwagami Sąd Apelacyjny winien naprawić wszystkie dostrzeżone naruszenia prawa materialnego. Naruszenie prawa materialnego może nastąpić przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Wskazać należy, że stosownie do art. 25 ust 1 i 1a ustawy o własności lokali, uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w terminie sześciu tygodni. Wskazany termin jest terminem zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując powołany przepis przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Powołany art. 25 stanowi niewątpliwie normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 k.c., gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. W razie spełnienia hipotezy art. 58 k.c. czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Tym samym, zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Kwestia charakteru nieważności uchwał, wspólnoty mieszkaniowej była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego między innymi w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05. (niepublik., LEX nr 424423), w którym przyjęto, że na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną. Podzielić należy także pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 marca 2007r. (sygn. akt Ts 75/06), że " Ustawodawca nie jest związany Konstytucją w zakresie kształtowania instytucji nieważności, może zatem przewidywać w odniesieniu do niektórych czynności nieważność względną, charakteryzującą się obowiązkiem podjęcia przez zainteresowanego określonych działań, np. złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem określonych wad oświadczenia woli, czy wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej. Przesłanki powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (niezgodność z prawem, umową właścicieli, naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, naruszenie interesu właściciela lokalu) ukształtowane zostały szeroko, pozwalając zainteresowanym na pełną obronę ich interesów, a termin 6 tygodni od dnia jej podjęcia lub od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów jest wystarczająco długi, by uprawnieni mogli rozważyć treść uchwały i podjąć stosowne działania.". Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Dotychczasowe orzecznictwo sądów powszechnych, w pełni akceptowane przez Sąd II instancji wskazuje, że art. 25 ustawy o własności lokali wyłącza co do zasady, możliwość zastosowania art. 58 kc, zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Tym samym jeżeli właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust 1a powołanej ustawy, to nie

może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

Sąd Okręgowy zatem błędnie przyjął, iż powódce przysługuje możliwość domagania się stwierdzenia nieważności uchwały. Powódka jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej i niewątpliwie we właściwym czasie nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia zaskarżenia uchwały wynikającego z ustawy o własności lokali.

Dla porządku należy wskazać, że w orzecznictwie prezentowany jest akceptowalny pogląd, że zupełnie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. i to tylko wtedy kiedy uchwała w sposób wyjątkowo rażąco narusza przepisy prawa (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23.03.2013r V ACa 75/13 Lex nr 1353711). Powódka jednak wyjątkowości potrzeby ochrony przed skutkami uchwały w żaden sposób nie zaprezentowała. Sąd Apelacyjny nadto zauważa, że z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast art. 12 ust. 2 powołanej ustawy stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Przepis ten, nie może być jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego rozumiany jako podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości, w oderwaniu od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Skoro tylko część lokali posiada windy, to przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości opłat na ten cel przeznaczonej na właścicieli tych lokali, którzy korzystają z jej urządzeń. Nie można tym samym uznać, że zaskarżona w rozpoznawanej sprawie uchwała rażąco narusza przepisy prawa. Sąd I instancji w istocie nie wskazał na taką okoliczność ograniczając się do stwierdzenia, że uchwała narusza prawo oraz, że zostały naruszone zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interes powódki. Dwie ostatnie przesłanki nie mogły jednak stanowić podstawy uznania żądania w oparciu o art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 k.c.

Mając na uwadze wszystkie wyżej wskazane okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z wyrażoną w nim regułą odpowiedzialności za wynik postępowania. Wobec uwzględnienia apelacji pozwanej w całości, strona powodowa winna zwrócić pozwanej poniesione przez siebie koszty, na które składa się wyłącznie opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł albowiem przed Sądem I instancji pozwana nie poniosła żadnych kosztów.

SSA Wiesława Kaźmierska SSA Krzysztof Górski SSO del. Katarzyna Krasny