

Sygn. akt I ACa 444/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski SO del. Małgorzata Zwierzyńska
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. U. (1) i M. U. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o uchylenie uchwały bądź o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 13 września 2013 r. sygn. akt XV C 1933/12

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt I ACa 444/14

## UZASADNIENIE

Powodowie – M. U. (1) i M. U. (2) wnieśli pozew przeciwko pozwanemu – Wspólnocie Mieszkaniowej „(...) 3C” w G., w którym domagali się uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) 3C” nr (...), (...) i (...) z dnia 17 września 2012r. wskazując, iż są one sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, zasadami współżycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami.

W piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2012r. powodowie cofnęli powództwo w zakresie, w jakim domagali się uchylenia uchwał numer (...) oraz (...).

W pozwie strona powodowa twierdziła, iż uchwała numer (...) dotycząca uiszczania zaliczek miesięcznych oraz ustalenia planu finansowego na rok 2012 jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali. W sposób nieprawidłowy ustalono bowiem sposób ustalania wysokości zaliczki pobieranej na ochronę nieruchomości wspólnej. Zaliczka w identycznej wysokości była naliczana od każdego lokalu tj. w sposób sprzeczny z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, zgodnie z którym koszt ten powinien być rozliczany proporcjonalnie do wysokości udziałów. W ocenie powodów przyjęcie powyższego „modelu” naliczenia opłat doprowadziło do niesprawiedliwego i przekraczającego ustawowe normy obciążenia właścicieli mniejszych lokali względem właścicieli lokali większych oraz lokali użytkowych. Powodowie wskazywali również na wątpliwości związane z zapisem uchwały - § 2 pkt. 3, zgodnie z którym wysokość stawki za ochronę lokali i ich użytkowników została ustalona na podstawie kosztów poniesionych przez dotychczasowego właściciela lokali i ich użytkowników w roku 2012. Wskazano, iż w tamtym czasie stawka ta wynosiła 40 zł za lokal, przy czym obecnie jej wysokość została podniesiona aż o 75% w stosunku do kosztów poprzedniego właściciela ( (...)).

W ocenie powodów działanie pozwanej stanowi wykorzystanie prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo przemawia za tym fakt, iż nabywcy lokali (w tym powodowie) do dnia otrzymania stosownego pisma z dnia 20 października 2012r. nie posiadali wiedzy o podjęciu jakichkolwiek uchwał. O ich treści powodowie zmuszeni byli dowiedzieć się „na własną rękę” ze strony internetowej „Osiedla (...)”.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom powodów za wyjątkiem tych, które wyraźnie przyznała.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwana twierdziła, iż powodowie nie kwestionowali całego planu finansowego na rok 2012 i wbrew żądaniu pozwu kwestionują jedynie uchwałę numer (...) w części dotyczącej zaliczki na koszty ochrony nieruchomości. Strona pozwana podnosiła, iż powodowie otrzymali informację o podjęciu uchwały w dniu 20 października 2014r., to jednak nie dochowali wynikającego z art. 25 § 2 ustawy o własności lokali 6 tygodniowego terminu do jej zaskarżenia. Termin ten wobec podjęcia uchwały w dniu 17 września 2012r. bezskutecznie upłynął w dniu 29 października 2012r. W ocenie pozwanej doręczone powodom w dniu 20 października 2012r. pismo miało charakter wyłącznie informacyjny i nie wpływało na bieg terminu do zaskarżenia uchwały. Ponadto wskazywano, iż powodowie upoważnili firmę (...) S.A. z siedzibą w G. do podjęcia zaskarżonej uchwały przed zawarciem przez nich umowy sprzedaży i wyodrębnienia lokalu stanowiącego obecnie ich własność.

Odnosząc się do ustalonej wysokości zaliczki na pokrycie kosztów ochrony nieruchomości pozwana wskazywała, iż nie miała obowiązku, jak również podstaw do opierania się na cenie i zakresie świadczenia usług dla firmy (...) S.A. tj. poprzedniego właściciela lokali. Zgodnie ze stanowiskiem pozwanej zakres i koszt ochrony po związaniu się wspólnoty mieszkaniowej jest zależny tylko od uchwały członków wspólnoty oraz warunków zawartej umowy. Pozwana kwestionowała również, aby uchwała numer (...) w sposób obiektywny naruszyła interesy członków wspólnoty. Subiektywna ocena powodów w tym zakresie jest niewystarczająca zwłaszcza, iż nie wykazali oni interesu w zaskarżeniu uchwały ani naruszeń, które choćby potencjalnie mogłyby niekorzystnie wpływać na ich sytuację.

Wyrokiem z dnia 13 września 2013r. Sąd Okręgowy w Gdańsku stwierdził nieważność uchwały numer (...) z dnia 17 września 2012r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w części ustalającej wysokość opłaty za ochronę nieruchomości – pkt. 8 tabeli określającej plan finansowy na rok 2012, jednocześnie oddalając powództwo o uchylenie powołanej uchwały (punkty I i II wyroku). W punkcie III wyroku sąd umorzył postępowanie odnośnie żądania uchylenia uchwał numer (...) oraz (...) w związku ze skutecznym cofnięciem powództwa w tym zakresie. Ponadto Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). W dniu 17 września 2012r. zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) 3C” podjęło zaskarżone przez powodów uchwały nr (...), 6/2012 oraz 10/2012 dotyczące odpowiednio: zatwierdzenia zaliczek miesięcznych oraz ustalenia planu finansowego na rok 2012, wyrażenia zgody właścicielowi lokalu numer (...) na prowadzenie sklepu oraz uchwałę

w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania mediów. Powodowie upoważnili firmę (...) S.A. z siedzibą w G. do podjęcia uchwał m.in. w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przed zawarciem przez nich umowy sprzedaży i wyodrębnienia lokalu stanowiącego ich własność. Na adres, imiona i nazwiska powodów zostały wystawione: faktura VAT zawierająca zobowiązanie m.in. do zapłaty za ochronę nieruchomości, oraz zobowiązanie do zapłaty zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości za miesiąc listopad 2012r.

Sąd wskazał, iż stan faktyczny w sprawie był co do zasady bezsporny, zaś istota sporu sprowadzała się do oceny ważności uchwał podjętych przez członków pozwanej Spółdzielni w dniu 17 września 2012r. w tym m.in. uchwały numer (...) w części dotyczącej zatwierdzenia zaliczek miesięcznych oraz ustalenia planu finansowego na 2012r.

W ocenie Sądu meriti przewidziany w art. 25 ust. 1a Ustawy o własności lokali 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwał podjętych na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 17 września 2012r. upłynął w dniu 29 października 2012r. Mając na uwadze, iż wskazany termin jest terminem zawitym, jego upływ, co do zasady, powoduje wygaśnięcie prawa do zaskarżania uchwały w oparciu o art. 25 ust. 1 powołanej ustawy. Mając na uwadze, iż powództwo zostało wytoczone w dniu 28 listopada 2012r. – tj. po upływie wskazanego terminu (26 października 2012r.), powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu na podstawie art. 25 ust. 1 a contrario Ustawy o własności lokali.

Strona powodowa na rozprawie w dniu 3 września 2013r. wskazała, iż alternatywną podstawą prawną roszczenia jest art. 189 kpc. W ocenie Sądu powodowie w sposób niewątpliwy posiadali interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na zasadach ogólnych – art. 189 kpc. Interes powodów wyrażał się w tym, iż jako właściciele lokalu oraz współwłaściciele części wspólnej nieruchomości byli zobowiązani do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością w wysokości ustalonej przez Wspólnotę. Na koszty te składała się m.in. opłata za ochronę nieruchomości, której wysokość oraz sposób jej wyliczenia wpływał na wysokość zobowiązania powodów względem wspólnoty mieszkaniowej. Sąd uznał, iż ustalenie zryczałtowanej, jednakowej dla wszystkich współwłaścicieli opłaty za ochronę jest sprzeczne z ogólną zasadą, zgodnie z którą każdy z właścicieli winien przyczynić się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością w stopniu proporcjonalny m do udziału we współwłasności. Przyjęty w uchwale sposób określenia wysokości opłaty za ochronę odbył się z pokrzywdzeniem osób posiadających mniejsze udziały we współwłasności (właściciele mniejszych lokali), którzy byli w ten sposób zobowiązani do pokrywania nieproporcjonalnie dużych zaliczek na pokrycie kosztów ochrony nieruchomości. W konsekwencji Sąd na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 12 ust. 2 oraz 14 pkt. 2 ustawy o własności lokali stwierdził nieważność uchwały numer 4/2012r.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżając wyrok w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) 3C” w G. numer 4/2012r. z dnia 17 września 2012r. w części ustalającej wysokość opłaty za ochronę nieruchomości – pkt. 8 tabeli określającej plan finansowy za rok 2012r., jak również rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt. IV wyroku.

Zaskarżając przedmiotowe orzeczenie skarżący zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 180 kpc poprzez przyjęcie, że powodowie mieli interes prawny w zakresie ustalenia nieistnienia stosunku prawnego,
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że opłata dotycząca ochrony dotyczy przede wszystkim części wspólnych nieruchomości,
- naruszenie przepisów postępowania – art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 kpc polegające na niespójności treści wyroku z uzasadnieniem

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę wyroku lub ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnosili o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów za postępowanie odwoławcze.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie i jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie czynionych rozważań należy wskazać, iż Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był, co do zasady, bezsporny a istota sprawy sprowadzała się do ustalenia ważności uchwały numer (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 17 września 2012r.

Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwały (np. art. 42 prawa spółdzielczego, art. 249, art. 251, art. 252, art. 422, art. 424 i art. 425 ksh. W odniesieniu do uchwał właścicieli lokali kwestia ta uregulowana jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokali może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu członków wspólnoty albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W związku z treścią przytoczonego wyżej uregulowania, wyłania się problem jego stosunku do unormowań dotyczących wadliwości czynności prawnych zawartych w kodeksie cywilnym. W szczególności rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy w przypadku sprzeczności uchwały z przepisami prawa właściciel lokalu może ją zaskarżyć do sądu jedynie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, czy też niezależnie od tego uregulowania może wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 kc (art. 189 kpc). W myśl art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jest nieważna, chyba że właściwy przepis powoduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w aktach prawnych rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 kc jest nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności (ex tunc). Może powołać się na nią każdy, kto ma w tym interes prawny, jak również może dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej na podstawie art. 189 kpc. Nie każda jednak sprzeczność czynności prawnej z ustawą powoduje jej nieważność bezwzględną. Zgodnie bowiem z art. 58 § 1 kc in fine sytuacja taka nie zachodzi, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nie powinno też budzić wątpliwości, że „inny skutek” w rozumieniu art. 58 § 1 kc, to nie tylko wejście w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej odpowiednich przepisów ustawy ale także zastosowanie do tych postanowień łagodniejszego skutku niż nieważność bezwzględna tj. nieważności względnej lub bezskuteczności.

W myśl tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, a zatem także w razie sprzeczności z ustawą – o czym stanowi art. 58 § 1 kc. Pojęcie „niezgodności z przepisami prawa” obejmuje bowiem pojęcie „sprzeczności z ustawą”. Zatem w sytuacji gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami ustawy (w tym bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali), właściciel lokalu może wystąpić z powództwem z art. 25 ust. 1 ustawy, w którym zawiera się także powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały. W świetle art. 25 ust. 1 uchwały sprzeczne z ustawą nie są więc bezwzględnie nieważne, lecz podlegają unieważnieniu przez Sąd, o ile zostaną we właściwym czasie zaskarżone przez uprawnione do tego podmioty. Ustawodawca zastosował zatem wobec uchwał wspólnoty mieszkaniowej sprzecznych z ustawą łagodniejszy skutek niż nieważność bezwzględna w postaci nieważności względnej (tzw. wzruszalnej), której istota polega na tym, że mimo swej wadliwości uchwała obowiązuje dopóty dopóki sąd wyrokiem konstytutywnym nie orzeknie o jej nieważności.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że powodowie uchybili 6-tygodniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 17 września 2012r. Nie kwestionowano również, iż procedowanie w przedmiocie podjęcia uchwały odbyło się zgodnie z prawem.

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 6 tygodniowym terminie zawitym, którego upływ, co do zasady, skutkuje oddaleniem powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 16 kwietnia 2013r., sygn. akt I ACa 1409/2012). Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali co do zasady wyłącza więc, z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 kc, zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Zastosowanie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc może bowiem mieć miejsce tylko w sytuacjach szczególnych i nie może być wprost postrzegane jako „alternatywa” dla powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali (por. stanowisko Sądu Apelacyjnego w Szczecinie zawarte w wyroku z dnia 12 grudnia 2013r., sygn. akt I ACa 634/2013).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc jest warunkiem umożliwiającym dalsze badanie przez Sąd istnienia lub nieistnienia ustalonego prawa lub stosunku prawnego. Interes prawny dotyczy szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Przyjmuje się, że powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, gdy wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa zakończy istniejący spór lub pozwole na uniknięcie sporu mogącego wyniknąć w przyszłości. Zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie ukształtowany jest pogląd, że interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innym procesie, np. o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (uzasadnienie wyroku SN z 4 stycznia 2008r., III CSK 204/07, L.; uzasadnienie wyroku SN z 27 stycznia 2004r., sygn. akt II CK 387/02, LEX nr 391789; wyrok Sądu Najwyższego z 29 lutego 1972r., sygn. akt I CR 388/71, L.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należało odpowiedzieć na pytanie, czy strona powodowa posiadała interes prawny w wytoczeniu powództwa – co było kontestowane przez pozwaną we wniesionym środku odwoławczym, oraz czy zaskarżona uchwała numer (...) jest obciążona istotną wadą prawną, która uzasadniałaby wyeliminowanie jej z obrotu prawnego w oparciu o art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone przez Sąd meriti, iż powodowie posiadali interes prawny w zaskarżeniu uchwały numer (...) w zakresie związanym z ustaleniem wysokości i sposobu naliczenia opłaty za ochronę nieruchomości. Wynika to z faktu, iż w sposób bezpośredni rzutuje ona na wysokość zobowiązania powodów względem Wspólnoty tj. ma wpływ i kształtuje sferę ich praw i obowiązków. Ponadto, wobec upływu terminu do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo oparte o art. 189 kpc pozostawało jedynym środkiem ochrony prawnej przysługującym powodom. Nie można również zgodzić się ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwaną, iż powodowie nie posiadali interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały, gdyż umowa z ochroną nieruchomości dotyczyła głównie ochrony majątku członków wspólnoty (indywidualnych lokali stanowiących ich własność), gdyż sama wspólnota nie posiada odrębnego majątku (od majątku jej członków), który wymagałby ochrony.

Należy wskazać, iż w oczywisty sposób wyrażona w formie uchwały decyzja Wspólnoty o zleceniu ochrony nieruchomości przyczynia się do zapewnienia ochrony lokali indywidualnych. W dalszym ciągu głównym celem uchwały było zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa nieruchomości, jako całości – w tym w szczególności jej części wspólnych. Z powyższych względów wprowadzanie dystynkcji, dotyczącej tego czy umowa była w głównej mierze skierowana na zabezpieczenie części wspólnych nieruchomości, czy też indywidualnych lokali nie znajduje usprawiedliwionych podstaw i nie może mieć wpływu na ocenę prawną zaskarżonej uchwały, jak również ocenę istnienia interesu prawnego powodów w zaskarżeniu uchwały. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż powodowie nie kwestionowali swojego obowiązku ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości – w tym kosztów jej ochrony, a jedynie wysokość i sposób ustalania opłaty z tego tytułu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali współwłaściciele lokali partycypują w ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w sposób proporcjonalny do przypadających im udziałów. Oznacza to, iż przyjęcie „modelu”, w którym mimo braku ku temu jakichkolwiek obiektywnych przesłanek wszyscy współwłaściciele ponoszą w jednakowym (niezależnym od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) stopniu ciężar kosztów ochrony nieruchomości jest sprzeczne z art. 12 powołanej ustawy. Skarżący błędnie również odczytuje stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w powołanym w apelacji wyroku z 20 czerwca 1997r., sygn. II CKN 226/97 – LexPolonica nr 327008). W przytoczonym rozstrzygnięciu Sąd Najwyższy zajął stanowisko, zgodnie z którym art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali dopuszcza możliwość wprowadzenia niejednorodnych stawek obciążających współwłaścicieli lokali, gdy mogą zaistnieć okoliczności, w których dopiero wprowadzenia stosownego zróżnicowania w wysokości ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej będzie stanowiło realizację zasady równych praw i obowiązków współwłaścicieli. Pogląd ten Sąd Najwyższy uzasadnił m.in. treścią art. 12 ust. 3 ustawy, który w sposób wyraźny wskazuje, iż zebranie właścicieli lokali może przyjąć, iż właściciele lokali użytkowych będą w większym stopniu, niż wynikającym z ich udziału w elementach wspólnych budynku, partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż niejednokrotnie z funkcjonowaniem tej kategorii lokali łączy się potrzeba ponoszenia większych wydatków. Nie godzi się bowiem, aby dodatkowymi kosztami obciążać tych współwłaścicieli, którzy w żaden sposób nie przyczynili się do ich wygenerowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 5 czerwca 2013r., sygn. akt I ACa 106/2013) Konstatując odejście od ogólnej reguły wyrażonej w art. 12 ustawy, będzie możliwe jeżeli przemawiają za tym obiektywnie istniejące względy i kiedy przyjęcie „zasadniczego” modelu partycypacji współwłaścicieli w kosztach utrzymania nieruchomości będzie sprzeczne z zasadą równości. Odstąpienie zatem od ogólnych zasad na rzecz „modelu” polegającego na ponoszeniu przez wszystkich właścicieli lokali jednakowych opłat liczonych „od lokalu”, mimo braku ku temu usprawiedliwionych, podstaw odbywa się z pokrzywdzeniem właścicieli mniejszych lokali. Przedmiotowa uchwała w ewidentny sposób pozostaje zatem w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, co uzasadnia stwierdzenie jej nieważności w oparciu o art. 58 § 1 kc.

Skarżący zasadnie wskazywał, iż Sąd meriti kilkakrotnie w treści uzasadnienia w odniesieniu do pozwanej Wspólnoty posługuje się pojęciem Spółdzielnia Mieszkaniowa (k. 158 akapit 1, k. 159 akapit 2, k. 159v in fine, k. 160 akapit 2, k. 160v akapit 2, k. 161 akapit 4, k. 161v in fine). W ocenie pozwanej stanowi to naruszenie przepisów postępowania – art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc. Nie ulega wątpliwości, iż sąd dopuścił się w tym zakresie uchybienia, to jednak miało ono charakter oczywistej omyłki. Z treści wyroku oraz ze sporządzonego uzasadnienia w sposób nie pozostawiający wątpliwości wynika bowiem, iż stroną pozwaną była Wspólnota Mieszkaniowa „(...) 3C” w G.. Pozwana nie wykazała przy tym, w jaki sposób powyższe uchybienie miałoby wpłynąć na treść rozstrzygnięcia, jak również Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw pozwalających zakwestionować sporządzone uzasadnienie, które spełnia wszystkie wymogi przewidziane w art. 328 § 2 kpc. Brak również sprzeczności uzasadnienia z sentencją wyroku – art. 325 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc. Nie było również podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 233 § 1 kpc zwłaszcza, iż skarżący nie przedstawił szerszego uzasadnienia podniesionego zarzutu, co uniemożliwia dokonanie jego bliższej, merytorycznej oceny.

Z powyższych względów apelacja strony pozwanej, jako bezzasadna podlegała oddaleniu w oparciu o dyspozycję art. 385 kpc.