

Sygn. akt I ACa 1593/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. i J. M.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 września 2013 r. sygn. akt I C 736/13

oddala apelację i zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 1593/13

UZASADNIENIE

Powodowie K. M. i J. M. wnieśli przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. o:

- uchylenie uchwały nr (...)podjętej na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty,

- uchylenie uchwały nr (...)podjętej na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólna na rok 2013,

- uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. w sprawie w zatwierdzenia wysokości zaliczki wpłacanej na fundusz remontowy w 2013 r.

oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu podali, że są współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Zaskarżone uchwały naruszają umowę współwłaścicieli oraz interesy powodów i innych właścicieli lokali, którzy nie korzystają z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Powodowie w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu dokonali z właścicielem nieruchomości podziału do korzystania nieruchomości w zakresie miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w ten sposób, że mogą z nich korzystać wyłącznie właściciele lokali wskazani w tych umowach. Analogiczne umowy zawarli inni właściciele lokali. Z umów o podział do korzystania wynika dorozumiany podział ciężarów i wydatków związanych z podzieloną rzeczą w ten sposób, że ponosi je ten, kto z wydzielonej w ten sposób części rzeczy korzysta. Zaskarżone uchwały są z tą zasadą sprzeczne, albowiem obciążają one wszystkich właścicieli lokali kosztami związanymi z garażem stanowiącym nieruchomość wspólną, podczas gdy ponosić je powinni tylko właściciele korzystający z miejsc w garażu. Koszty te powinny być wydzielone i powinny zostać określone osobne zaliczki dla właścicieli korzystających z garaży, co w ocenie powodów jest możliwe po zainstalowaniu odpowiednich liczników mediów, proporcjonalnego do powierzchni garażu i innych części wspólnych wyliczenia kosztów zarządu i prowadzenia w tym zakresie odpowiednich zapisów księgowych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu .

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew oświadczyła, że cały teren parkingu podziemnego i nadziemnego jest terenem wspólnym mieszkańców, zaś powodowie zawierając umowę nie podnieśli, że należy sprecyzować, kto partycypuje w kosztach utrzymania części wspólnej. Zgodnie zaś z bezwzględnie obowiązującym art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali dopuszczalnej jest zwiększenie obciążanie w drodze uchwały tylko właścicieli lokali użytkowych. Zaprzeczyła aby umowy o podział do korzystania przewidywały dorozumiane obciążenie kosztami użytkowania garaży właścicieli uprawnionych do korzystania z miejsc parkingowych. Na koszty te składają się opłaty za prąd, ogrzewanie podjazdu oraz sprzątanie. Aktualnie nie ma możliwości technicznych wyliczenia, ile wynoszą koszty utrzymania jednego miejsca parkingowego a zamontowanie w tym celu osobnych liczników zdaje się zbyt kosztowne w stosunku do celu. Ponadto zarzuciła, że w garażach podziemnych znajduje się pomieszczenie wymiennikowni, które służą wszystkim właścicielom do ogrzewania całego budynku, a zatem korzystają z niej nie tylko właściciele parkujący samochody, ale wszyscy właściciele lokali.

Wyrokiem z dnia 23 września 2013r Sąd Okręgowy w Krakowie powództwo oddalił i zasądził od powodów K. M. i J. M. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wydał po ustaleniu następującego stanu faktycznego.

K. M. i J. M. są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K..

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2013 r. zawartej pomiędzy A. C. jako sprzedającym oraz K. M. i J. M. jako kupującymi postanowiono w § 6, że strony dokonują podziału nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, że A. C. jest wyłącznie uprawniony do korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w garażu wielostanowiskowym oraz przyznawania ich nabywcom kolejnych lokali (poza miejscami postojowymi, które już zostały przyznane osobom trzecim na podstawie umów wydzielenia lokali w tym budynku). Kupujący zobowiązali się w przyszłości nie rościć pretensji do miejsc postojowych we wskazanym garażu wielostanowiskowym i ustanowili A. C. pełnomocnikiem do dokonania czynności określonych w zdaniu pierwszym.

Na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. podjęli:

- uchwałę nr (...)w przedmiocie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty,

- uchwałę nr (...)w przedmiocie zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną na rok 2013,

- uchwałę nr (...)w sprawie w zatwierdzenia wysokości zaliczki wpłacanej na fundusz remontowy w 2013 r.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się Sąd I instancji na dowodach z dokumentów publicznych – odpisu księgi wieczystej, odpisie zawiadomienia o wpisie, umowie w formie aktu notarialnego – które nie budziły wątpliwości i stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w nich stwierdzone. Oparł się również na dowodach z dokumentów prywatnych – odpisach uchwał – które nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowód na okoliczności złożenia oświadczeń w dokumentach tych stwierdzonych.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o przesłuchanie świadka T. S. na okoliczności czy istnieje techniczna możliwość wyliczenia kosztów księgowo, zainstalowania liczników oraz kosztów wydzielenia i zainstalowania liczników, albowiem – zdaniem Sądu I instancji- ustalanie tych okoliczności było zbędne wobec okoliczności, że z przyczyn powołanych w rozważaniach prawnych powództwo podlegało oddaleniu i ustalenie okoliczności, o których miałby zeznawać świadek nie wpływałoby na to rozstrzygnięcie.

Oddalono wnioski o dopuszczenie dowodu z dokumentów zawartych w aktach ksiąg wieczystych i inwentaryzacji budynku albowiem ustalanie okoliczności, na które dowody te zostały zawnioskowane było dla rozstrzygnięcia zbędne.

Poczyniwszy powyższe ustalenia, w rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, co następuje .

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali , właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 1a tego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Skoro powodowie są współwłaścicielami lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w K., to przysługuje im legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodowie dochowali również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżone uchwały zostały bowiem podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25 marca 2013 r. a pozew został złożony w dniu 6 maja 2013 r. a zatem z zachowaniem tego terminu.

Bezspornym było pomiędzy stronami, że w budynku przy ul. (...) w K. znajduje się podziemny garaż wielostanowiskowy, nie będący odrębnym lokalem lecz wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, w którym do korzystania z miejsc parkingowych uprawnieni na podstawie zawartej umowy o podział do używania uprawnieni są właściciele tylko niektórych lokali znajdujących się w tym budynku. Powodom uprawnienie do korzystania z takiego miejsca parkingowego nie przysługuje. Powodowie w konsekwencji tego stoją na stanowisku, że część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczących przedmiotowego garażu powinna obciążać tylko tych właścicieli lokali, którzy uprawnieni są do korzystania z miejsc parkingowych, a nieuwzględnienie w zaskarżonych uchwałach takiego zróżnicowania narusza interesy powodów i umowę o podział do korzystania. Odnosząc się do tych zarzutów Sąd Okręgowy na wstępie zauważył, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z uregulowania tego wynika zasada obciążania właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do udziałów, a jedyny wyjątek od tej zasady przewiduje art. 12 ust. 3 u.w.l. ,zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z

tych lokali. Przesłanki z art. 12 ust. 3 u.w.l. w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie są spełnione. Zatem jedynymi zgodnymi z art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. uchwałami, które mogła podjąć strona pozwana, były uchwały, z których wynika obciążenie właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanych przez nich udziałów i bez jakiegokolwiek zróżnicowania obciążenia kosztami związanymi z utrzymaniem garażu wielostanowiskowego, podczas gdy postulowana przez powodów treść uchwał byłaby równoznaczna z dodatkowym obciążeniem kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej tych właścicieli lokali, którzy mają prawo do korzystania z miejsc parkingowych w garażu, do czego podstawy art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. nie dają. Podjęcie uchwał przewidujących postulowane przez powodów zróżnicowanie obciążenia kosztami, aczkolwiek niewątpliwie zgodne z interesami powodów, jako osób, które z miejsc parkingowych w garażu nie korzystają, naruszałoby zatem uregulowanie zawarte w art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. i jako takie ocenić należałoby je jako prawnie niedopuszczalne. Właściciel lokalu może natomiast opierać powództwo na zarzucie naruszenia jego interesów tylko wtedy, gdy realizacja tych interesów nie popadałaby w kolizję z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Według Sądu I instancji, nie można podzielić argumentacji powodów, że zaskarżone uchwały naruszają postanowienia umowy o podział do korzystania, gdyż umowa ta zawiera dorozumiane uregulowanie sposobu obciążenia kosztami utrzymania części nieruchomości wspólnej jaką jest garaż polegającą na obciążeniu nimi tylko tych właścicieli lokali, którzy na podstawie tej umowy są uprawnieni do korzystania z miejsc parkingowych. Pogląd taki, jak argumentował Sąd Okręgowy, można zasadnie reprezentować na gruncie uregulowań współwłasności w częściach ułamkowych uregulowanej w Kodeksie cywilnym. Poglądów prawnych ukształtowanych na gruncie uregulowań współwłasności w częściach ułamkowych nie można jednak przenosić w sposób automatyczny na stosunki prawne istniejące we wspólnocie mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 1 u.w.l. przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się do tych stosunków tylko w zakresie nie uregulowanym ustawą o własności lokali. Na gruncie współwłasności w częściach ułamkowych kwestia ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną może być bowiem uregulowana w sposób odmienny od wynikającego z art. 207 k.c. a zatem w wypadku zawarcia przez takich współwłaścicieli umowy o podział do używania można, chociażby w oparciu o zasady współżycia społecznego (por. art. 56 k.c.), przyjąć, że współwłaściciele zarazem uregulowali kwestie ponoszenia wydatków i ciężarów tak, aby koszty generowane przez poszczególne wydzielone części rzeczy wspólnej ponosili ci współwłaściciele, którzy z nich wyłącznie mają korzystać. Ustawa o własności lokali zawiera jednak wyraźną regulację ustawową zagadnienia ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zawartą w art. 12 ust. 2 u.w.l. zaś art. 12 ust. 3 u.w.l. przekazuje możliwość wprowadzenia odstępstw od zasady z art. 12 ust. 2 u.w.l. tylko uchwałą właścicieli lokali i tylko w granicach tym przepisem zakreślonych. Zatem nie można tych kwestii uregulować umową zawartą pomiędzy właścicielami lokali. Skoro zaś zagadnienie określenia sposobu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej zostało w ogóle wyłączone spod możliwości uregulowania umową, to nie można doszukiwać się – jako to czynią w niniejszej sprawie powodowie – dorozumianych uregulowań tych zagadnień w umowie o podział do korzystania. W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie można uznać, że zaskarżone uchwały naruszają postanowienia umowy o podział do korzystania, albowiem uregulowań, które uchwały te miałyby naruszać, w umowie o podział do korzystania brak.

Na zasądzone w pkt II wyroku od przegrywających proces powodów na rzecz wygrywającej proces strony pozwanej na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. koszty postępowania złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 180 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyli powodowie, zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając :

1.naruszenie art. 56 kodeksu cywilnego przez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd nie przyjął, iż skutkiem prawnym umowy o podział do korzystania z części nieruchomości wspólnej przeznaczonej na garaż podziemny , zawartej między współwłaścicielami nieruchomości przy ul.(...) w K. , było obciążenie wydatkami i ciężarami współwłaścicieli korzystających z tej części nieruchomości , podczas gdy skutek taki wynikał z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów

2. naruszenie art. 65 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd nie przyjął, iż skutkiem prawnym umowy o podział do korzystania z części nieruchomości wspólnej przeznaczonej na garaż podziemny, zawartej między współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w K., było obciążenie wydatkami i ciężarami współwłaścicieli korzystających z tej części nieruchomości, podczas gdy skutek ten wynikał z celu tej umowy

3. naruszenie art. 12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali przez jego błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wyłącza swobodę umów właścicieli w zakresie zawarcia umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w której współwłaściciele określą inny sposób ponoszenia wydatków i ciężarów oraz przysługiwania pożytków i innych przychodów z nieruchomości

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie apelacji powodów i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja powodów nie znajduje uzasadnionych podstaw, a jako taka nie mogła odnieść zamierzonego skutku, w kierunku postulowanym przez apelujących.

Przedstawiony przez Sąd I instancji stan faktyczny sprawy nie jest w apelacji kwestionowany a zatem może – przy jego recypowaniu- stanowić podstawę poniższych konkluzji.

Ustalenia dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Podniesione przez powodów zarzuty naruszenia prawa materialnego nie mogą się ostać, przy zaakceptowaniu ustaleń faktycznych stojących u podstaw zaskarżonego wyroku.

By odnieść się do stanowiska powodów wymaga poczynić kilka uwag.

Stosownie do art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zdanie drugie cytowanego przepisu przesądza o równości obciążeń właścicieli poszczególnych lokali liczonych w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie obecna konstrukcja prawna rozdziału kosztów pełni dla właścicieli lokali rolę gwarancyjną przez ewentualnym niesłusznym obciążeniem częścią kosztów nieruchomości wspólnej. Rozkład ten ustala się uchwałami, a więc większością głosów członków wspólnoty.

Ustawodawca wprowadził jeden jedynie wyjątek od zasady proporcjonalnego do wysokości udziałów obciążania kosztami członków wspólnoty.

W art. 12 ust.3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W ocenie Sądu Apelacyjnego, jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust.2, a więc zasady równości obciążeń. Wskazuje na to konstrukcja przepisu. Gdyby ustawodawca dopuszczał innego rodzaju modyfikacje wielkości obciążeń, przykładowo ich zmniejszenie, w ogóle przepisu art. 12 ust.3 by nie ustanawiał, a co jeszcze bardziej prawdopodobne, wskazywałby na możliwość odstępstw od zasady określonej w art. 12 ust.2 ustawy. Skoro jednak przewidziano możliwość stworzenia reguły odmiennej, to w myśl racjonalnej techniki legislacyjnej, która zakłada, że nie kreuje się przepisów zbędnych, musi oznaczać, że odstępstwa innego rodzaju są niedopuszczalne.

W stanie faktycznym sprawy, zarzut naruszenia art. 56 kc i art. 65 § 2 kc jest nieuzasadniony, zaś twierdzenia powodów, iż zaskarżone uchwały naruszają postanowienia umowy o podział do korzystania, nie mogą się ostać.

Jak wynika ze zgodnych stanowisk stron (potwierdzonych również na rozprawie apelacyjnej) zarówno powodowie jak i pozwana Wspólnota, traktują garaż obejmujący miejsca postojowe – jako niewydzieloną część nieruchomości wspólnej.

Skoro tak – to nie jest dopuszczalnym obciążenie jednego właściciela lokalu mieszkalnego wyższymi kosztami, niż innego właściciela- również lokalu mieszkalnego. Inaczej mówiąc - niemożliwym jest, aby uchwałą wspólnoty obciążyć zwiększonymi kosztami tylko niektórych właścicieli lokali mieszkalnych. Zróżnicowanie dotyczy tylko właścicieli lokali użytkowych, którzy mogą uiszczać wyższe stawki za wspólną własność, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W niniejszej sprawie natomiast, mamy do czynienia z właścicielami lokali mieszkalnych, którzy mają udziały w niewydzielonej części nieruchomości wspólnej. To zaś oznacza, że obowiązuje zasada proporcjonalności wydatków i ciężarów w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 1 ust.1 ustawy o własności lokali, przepisy Kodeksu Cywilnego stosuje się do tych stosunków tylko w zakresie nie uregulowanym ustawą o własności lokali.

Trafnie zatem wskazuje skarżący, iż przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ma charakter względnie obowiązujący i może być zmieniony przez umowę o podział do korzystania. W tej materii, Sąd Apelacyjny nie aprobuje wyводу Sądu Okręgowego, iż odstępstw od zasady przewidzianej w art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali, nie można regulować umową zawartą między właścicielami lokali. Tym niemniej – wyrażone przez Sąd Okręgowy stanowisko, nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Faktem jest, iż przez umowy zawierane pomiędzy A. C. a współwłaścicielami lokali, dokonano podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w zakresie miejsc postojowych znajdujących się w garażu wielostanowiskowym. Dokonany podział quoad usum oznacza faktyczne korzystanie z rzeczy. Tyle i tylko tyle i nic więcej. Skoro tak – to z samego faktu dokonania podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, nie można zasadnie wywodzić, o automatycznej zmianie zasady przewidzianej w art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali. Zawarta umowa o podział do korzystania, nie wywarła żadnego skutku w zakresie obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią nieruchomości wspólnej, w szczególności innego, niż wynikający z art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali, skoro żadnych innych unormowań w tej materii, nie zawiera. Skoro tak – to obowiązują zasady przewidziane w art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali. Skarżący powodowie w apelacji sami przyznali, iż umowa o podział do korzystania nie określa, jak będą ponoszone wydatki i ciężary związane z garażem podziemnym. Odstępstwa od zasady określonej w przepisie art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali powodowie poszukują natomiast, w dorozumianych uregulowaniach. Zasadna jest zatem konstatacja Sądu Okręgowego, iż nie można uznać, że zaskarżone uchwały naruszają postanowienia umowy o podział do korzystania, albowiem uregulowań, które uchwały te miałyby naruszać, w umowie o podział od korzystania brak, a nie można się ich doszukiwać – jak to czynią powodowie- w drodze dorozumianych uregulowań.

Odnosnie wniosku powodów o przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przedstawionych w apelacji zagadnień, Sąd Apelacyjny stwierdza, o jego bezzasadności. Stosownie do treści art. 390 § 1 kpc jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie Sądowi Najwyższemu. Zatem niezbędnym jest wystąpienie istotnych wątpliwości natury prawnej. Sformułowane zaś przez apelujących zagadnienia, nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje to okoliczności faktyczne wymagające wskazania przez strony i podlegające ocenie sądu. Zatem to strony mają wskazać konkretne zasady współzycia społecznego czy ustalone zwyczaje na które się powołują, i dopiero po ich wskazaniu, gdy powstaną wątpliwości natury prawnej, można wystąpić do Sądu Najwyższego z zagadnieniem prawnym. Sąd Najwyższy nie jest natomiast od tego, by poszukiwał dla strony argumentów, skutkujących pozytywnym dla niej rozstrzygnięciem. Odnosnie zaś pytania drugiego brak jest w ogóle wątpliwości natury prawnej.

W konkluzji powyższych rozważań stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy wydał wyrok odpowiadający prawu , zaś zarzuty apelacji okazały się bezskuteczne i dlatego na podstawie art. 385 k.p.c Sąd Apelacyjny oddalił apelację , jako bezzasadną.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 kpc .