

Sygn. akt I ACa 1757/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Edyta Jefimko (spr.)

Sędzia SA Małgorzata Rybicka - Pakuła

Sędzia SO (del.) Małgorzata Perdion - Kalicka

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 grudnia 2012 r.

sygn. akt XXIV C 298/11

**1. uchyła zaskarżony wyrok w punkcie siódmym oraz ósmym i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej;**

**2. oddala apelację w pozostałej części.**

**Sygn. akt I ACa 1757/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 23 marca 2011 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., M. S. domagał się stwierdzenia nieistnienia uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...). Ewentualnie powód wniósł o uchylenie wymienionych uchwał ze względu na podjęcie ich w sposób uniemożliwiający mu wniesienie merytorycznego powództwa o ich uchylenie lub powodujący wątpliwość co do treści uchwał i prawidłowości przebiegu głosowania. W dalszej kolejności powód ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonych uchwał w całości lub w części:

a) nr (...) w całości;

b) w uchwale(...)o:

1. wykreślenie zdania w części „Postanowienia ogólne” rozpoczynającego się od „Właściciel lokalu zobowiązany jest...” aż do „... zmian w prawie własności” Regulaminu Porządku Domowego;
  2. wykreślenie punktów I. 4, I. 5, II. 3 Regulaminu;
  3. wykreślenie ostatniego zdania w punkcie II. 4 Regulaminu;
  4. wykreślenie punktu II. 7, III. 3, III. 5, III. 8 Regulaminu;
  5. wykreślenie dwóch ostatnich zdań w punkcie IV. 1 Regulaminu;
  6. wykreślenie słów „skierować sprawę do firmy windykacyjnej lub” w pkt IV. 2 Regulaminu;
  7. wykreślenie punktu IV. 4 Regulaminu;
- c) w uchwale nr (...) o wykreślenie zapisu II § 2 ust. 3, II § 2 ust. 6 oraz IV § 7 ust. 1 Regulaminu Rozliczania M.;
- d) nr (...) w całości;
- e) nr (...) w całości;
- f) nr (...) w całości;
- g) nr (...) w całości.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód stał się członkiem pozwanej Wspólnoty w wyniku zawarcia dnia 18 lutego 2011 r. umowy wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży. Już po nabyciu lokalu dowiedział się od zarządcy, że w dniu 9 lutego 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, w trakcie którego podjęte zostały zaskarżone uchwały. Na żądanie powoda zarządca doręczył mu także protokół zebrania oraz potwierdzone za zgodność z oryginałem odpisy podjętych uchwał. Roszczenie o stwierdzenie nieistnienia uchwał wynika z zaniedbań proceduralnych, które powodują, iż wątpliwy jest fakt ich uchwalenia, a mianowicie: chociaż zebranie było protokołowane, to w protokole nie ma wyraźnej wzmianki stwierdzającej, że którakolwiek z uchwał została w rzeczywistości podjęta, jaką większością udziałów itd.; na dokumentach przesłanych powodowi przez zarządcę nie ma wzmianki o osobach głosujących i ilości głosów; jeśli jednak lista podpisów istnieje osobno od uchwały, to tym bardziej wątpliwe jest, czy właściciele podjęli rzeczywiście takie uchwały, już sama bowiem etymologia słowa „podpis” wskazuje, że oświadczenie w tej formie winno być złożone pod uchwałą, a nie na osobnej kartce, bowiem nie ma wówczas pewności, czy osoby głosujące oddały swój głos dokładnie za tą treścią uchwały; jedynym źródłem pisemnym, na którym można ewentualnie opierać domniemanie, iż uchwały zostały rzeczywiście podjęte, jest oświadczenie zarządcy sporządzone po dacie zebrania. Następnie powód przedstawił merytoryczne zastrzeżenia co do treści każdej z zaskarżonych uchwał.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem strony pozwanej wszelkie podniesione przez powoda zarzuty, tak co do trybu powzięcia zaskarżonych uchwał, jak i co do merytorycznej treści każdej z nich były niezasadne i nie zachodziły przesłanki do stwierdzenia nieistnienia, czy też do uchylenia zaskarżonych uchwał.

**Wyrokiem** z dnia 27 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- I. oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał;
- II. uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.;
- III. uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W. w sprawie ustalenia granic części wspólnych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.;

IV. uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W. w sprawie kolejności pokrywania zobowiązań właścicieli lokali wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, księgowania i przekazywania not odsetkowych oraz kierowania do windykcji zleceń w stosunku do właścicieli zalegających z opłatami wobec Wspólnoty;

V. uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W. w sprawie rozliczenia nadwyżek i niedoborów wynikających z rozliczenia mediów i części wspólnych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.;

VI. uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W. w sprawie określenia sposobu przekazywania korespondencji we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.;

VII. oddalił powództwo w części dotyczącej uchwał numer (...) i (...);

VIII. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków .***

Umową z dnia 18 lutego 2011 r. M. S. nabył od (...) Sp. z o.o. w W. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., w D. M., o powierzchni użytkowej 60 m<sup>2</sup>. Udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi (...) a więc  $\approx 0$ , (...).

Wcześniej, w dniu 9 lutego 2011 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w W.. Na zebraniu tym podjęte zostały uchwały nr (...) - (...), przy czym głosowanie nad uchwałami przebiegało metodą mieszaną – częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów .W uchwale nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011 postanowiono przyjąć plan gospodarczy. Zgodnie z uchwalonym planem, koszty związane z ochroną osiedla ustalono na 8.711 zł, przy czym stawkę opłat z tego tytułu przypadającą na lokale mieszkalne i użytkowe określono na 62 gr/m<sup>(2)</sup>. Ponadto, koszty należne za miejsca garażowe określono na 11.613 zł, przy czym stawkę zaliczki za jedno miejsce ustalono na 42,88 zł. Na „planowane koszty ogółem miesięcznie” składały się następujące pozycje: 1. ochrona osiedla – 8.711 zł, 2. sprzątanie i pielęgnacja zieleni – 6.885 zł, 3. konserwacje i naprawy pozagwarancyjne – 5.480 zł, 4. konserwacja dźwigów + UDT – 5.761 zł, 5. Media wspólne: woda gospodarza, energia elektryczna, centralne ogrzewanie – 12.083 zł, 6. Ubezpieczenie budynków – 1.124 zł, 7. Obsługa administracyjna – 7.025 zł, 8. Pozostałe koszty (w tym: wysyłka korespondencji, opłaty windykcyjne, dzierżawa gruntu) – 1.124 zł; podsumowanie powyższych pozycji sumuje się jako 66.597 zł .Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła Regulamin Porządku Domowego stanowiący załącznik do uchwały .Uchwałą nr (...) Wspólnota przyjęła, stanowiący załącznik do uchwały, Regulamin Rozliczania Mediów .W uchwale nr (...) w sprawie ustalenia granic części wspólnych w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej postanowiono doprecyzować ogólną definicję nieruchomości wspólnej określonej w art. 3 pkt. 2 u.w.l., wskazując m.in., że nieruchomość wspólną stanowi także instalacja centralnego ogrzewania wraz z ciepłomierzami, grzejnikami i zaworami grzejnikowymi, bez termostatów (pkt 11). W § 2 pkt 3 uchwały postanowiono, iż w przypadku konieczności remontów pionów w lokalach, koszty demontażu ewentualnej obudowy ponosi właściciel, zaś koszty nie podlegają refundacji ze środków Wspólnoty. Jednocześnie, w uchwale podkreślono, że nie stanowią nieruchomości wspólnej okna, drzwi balkonowe, i ościeża, a także drzwi wejściowe do lokali, ościeża i progi – podlegają one jednak ujednoliconemu wyglądowi i kolorystyce. W § 3 uchwały członkowie Wspólnoty postanowili zaś, że koszty wykonania obowiązkowych przeglądów całego budynku stanowią koszt utrzymania nieruchomości wspólnej .Z kolei, uchwałą nr (...) właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w sprawie kolejności pokrywania zobowiązań właścicieli lokali wobec Wspólnoty, księgowania i przekazywania not odsetkowych oraz kierowaniu do windykcji zleceń w stosunku do właścicieli zalegających z opłatami wobec Wspólnoty przewidywała, że w przypadku niepełnych lub nieterminowych wpłat właścicieli lokali (z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z zaliczkami za media indywidualne oraz inne zgodne z podjętymi uchwałami) ustala się następującą kolejność księgowan: a) w pierwszej kolejności z wpłat pokrywane będą koszty

windykacji i odsetki, b) następnie zaległe zobowiązania właścicieli z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, c) następnie bieżące zobowiązania właścicieli z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na media indywidualne. Uchwałą nr (...) (§ 1) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, po otrzymaniu rozliczenia w zakresie mediów indywidualnych oraz rozliczenia zarządu utrzymania nieruchomości wspólnej: a) nadwyżki przeznaczyć na poczet przyszłych okresów w ramach indywidualnych kont właścicieli, b) niedobory zaliczyć na poczet przyszłych okresów z jednoczesnym wezwaniem danego właściciela o ich uzupełnienie. Uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie określenia sposobu przekazywania korespondencji we Wspólnocie ustalono (§ 1), że korespondencja od Zarządu/Zarządcy i Administracji Osiedla przekazywana będzie w jednym egzemplarzu do jednego ze współwłaścicieli danego lokalu a współwłaściciel lokalu zobowiązany jest do przekazania jej pozostałym współwłaścicielom. Za przyjęciem uchwał nr (...) i (...) opowiedziało się 0,89068426 udziałów, zaś za przyjęciem uchwał nr (...), (...) – 0,890684 udziałów.

W ocenie Sądu Okręgowego wniesione powództwo w przeważającej mierze zasługiwało na uwzględnienie. Powód wniósł o stwierdzenie nieistnienia uchwał nr (...) – (...) (z wyłączeniem uchwały nr (...)) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, ewentualnie o ich uchylenie z powodu niezgodności z prawem i naruszenia jego interesów. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) - dalej u.w.l. - 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. W zakresie żądania uznania uchwał Wspólnoty za nieistniejące, stwierdzono, że w świetle poglądów doktryny i orzecznictwa żądanie takie jest dopuszczalne, jednakże nie każda wadliwość uchwały wspólnoty mieszkaniowej rodzi tego rodzaju skutki prawne, aby uznać, że jest to uchwała nieistniejąca, a więc w istocie, że mamy do czynienia jedynie z pozorem uchwały. Wręcz przeciwnie, co do zasady, uchwała wspólnoty niezgodna z prawem może zostać uchylona właśnie na skutek wytoczenia powództwa z art. 25 u.w.l. Jedynie zatem najpoważniejsze wady przy powzięciu uchwały (będącej wówczas w istocie – jak to już wyżej zaznaczono – pozorem uchwały) pozwalają na uznanie, że jest to uchwała nieistniejąca. Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów. Ta rygorystyczna wykładnia pojęcia uchwały nieistniejącej, znajduje swoje uzasadnienie przede wszystkim we względach pewności obrotu prawnego. Pamiętać bowiem trzeba, że w art. 25 u.w.l. ustawodawca określił stosunkowo krótki, bo 6 – tygodniowy, termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu. Jest przy tym oczywiste, że termin ten, jako termin prawa materialnego, nie podlega przywróceniu, i to nawet w przypadku wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych. Z powyższego jednoznacznie wynika, że w ocenie ustawodawcy istotnego znaczenia nabiera fakt niepodważalności – co do zasady – uchwał wspólnot mieszkaniowych po upływie krótkiego terminu do ich zaskarżenia. Jest to w pełni zrozumiałe, zważywszy, że przedmiotem uchwał wspólnot są m.in. ważne kwestie dotyczące gospodarki finansowej, a co za tym idzie, zbyt długi okres niepewności, czy dana uchwała niepodważalnie funkcjonuje w obrocie prawnym, w poważnym zakresie godziłby w funkcjonowanie wspólnot. Ocena danej uchwały jako nieistniejącej może być dokonywana jedynie w przypadku wystąpienia rzeczywiście najpoważniejszych wad, zaś jakakolwiek rozszerzająca interpretacja jest w tym względzie niedopuszczalna. Zgodnie z poglądem wyrażanym w doktrynie prawa cywilnego, czynności prawne nieistniejące to takie, w których nie można rozpoznać oświadczenia woli, a więc które nie wyrażają decyzji wywołania skutków prawnych. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 nr 12 poz. 241), stwierdził, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. W innych orzeczeniach do przyczyn zakwalifikowania uchwały jako nieistniejącej zaliczono podjęcie uchwały przez osoby niebędące współnikami (por. wyrok z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNCF 1993 nr 3, poz. 45) oraz sfalszowanie wyniku głosowania (por. wyrok z dnia 9 października 1972 r. II CR 171/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 135). Z kolei w uchwale z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94 (OSNCP 1994 nr 12, poz. 241; z glosą Z. Niedbały, OSP 1995 nr 3, s. 58), Sąd Najwyższy nie uznał za nieistniejącą uchwałę zebrania przedstawicieli spółdzielni, powziętą przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników. Powołane poglądy doktryny i orzecznictwo sądowe wskazują, że o nieistnieniu uchwały organu spółdzielni można mówić jedynie

w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad wykluczających możliwość stwierdzenia istnienia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, wyrażonego choćby z naruszeniem przepisów prawa ( por. wyrok SN z dnia 24 września 2003 roku, sygn. akt I PK 336/02, OSNP 2004/18/314). Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby proces podejmowania zaskarżonych uchwał był dotknięty tego rodzaju uchybieniami, że należałoby uznać, że właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W. w ogóle ich nie podjęli. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. 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. Z zeznań strony pozwanej wynika, że kwestionowane uchwały były głosowane częściowo na zebraniu właścicieli, które odbyło się dnia 9 lutego 2011 r. , a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. W tym stanie rzeczy, okoliczność, że w protokole zebrania nie podano wyników głosowania nad uchwałami nie świadczy o tym, że nie zostały one podjęte. W przekonaniu Sądu dokumenty przedstawione przez pozwaną Wspólnotę przy piśmie z dnia 31 sierpnia 2012 r. stanowią dowód na okoliczność, że kwestionowane uchwały zostały podjęte. Informacja zawarta w piśmie pozwanej z dnia 17 lutego 2011 r. , jakoby przedmiotowe uchwały zostały podjęte na zebraniu dnia 9 lutego 2011 r. jest nieścisła, z pisma tego nie można jednak wywieść wniosku, że uchwały nie zostały w ogóle podjęte. Zarzuty powoda dotyczące formy odpisów uchwał przekazanych mu przez zarządcę nieruchomości, w których nie podano wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami również nie mogą stanowić argumentu na poparcie tezy o nieistnieniu tych uchwał. Pozwana przedstawiła prawidłowe odpisy uchwał przy piśmie z dnia 31 sierpnia 2012 r. . Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd oddalił roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwał o numerach (...) jako bezzasadne.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy rozpoznał żądanie ewentualne powoda o uchylenie zaskarżonych uchwał jako niezgodnych z prawem oraz naruszających interesy powoda. Żądanie sformułowane w punktach C 1 b) i C 1 c) pozwu, dotyczące uchwał nr (...) uznał za niedopuszczalne. Art. 25 ust. 1 u.w.l. statuuje roszczenie o uchylenie uchwały właścicieli lokali. Rozpoznając powództwo wniesione w ww. trybie sąd dokonuje oceny zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ewentualnie czy nie narusza ona interesów właściciela lokalu. W zależności od wyników tej oceny sąd może zaskarżoną uchwałę uchylić albo oddalić powództwo. Art. 25 ust. 1 u.w.l. nie daje natomiast sądowi możliwości ingerencji w treść zaskarżonej uchwały. W tym stanie rzeczy, w przekonaniu Sądu, żądanie wykreślenia poszczególnych zapisów z Regulaminu Porządku Domowego oraz Regulaminu Rozliczania Mediów nie mogło zostać uwzględnione na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Brak było również podstaw do uchylenia uchwał nr (...) w oparciu o okoliczności podane w punkcie B pozwu, tj. „ze względu na podjęcie ich w sposób uniemożliwiający powodowi wniesienie merytorycznego powództwa o ich uchylenie lub powodujący wątpliwość co treści uchwał i prawidłowości przebiegu głosowania”. Powód nabył lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy z dnia 18 lutego 2011 r. , a wniosek o wpis prawa odrębnej własności lokal do księgi wieczystej złożył w dniu 23 lutego 2011 r. Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, że zarządca nieruchomości nie miał obowiązku zawiadomiania powoda o zebraniu właścicieli planowanym na dzień 9 lutego 2011 r. Zarzut dotyczący uniemożliwienia powodowi wniesienia powództwa o uchylenie uchwał jest niezrozumiały, skoro z takim właśnie żądaniem wystąpił. Z tych względów Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej uchwał (...). Uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Po zsumowaniu wszystkich pozycji wymienionych w ramach „planowanych kosztów ogółem miesięcznie” otrzymuje się wynik 48.193 zł, jak na to wskazywał powód, nie zaś 66.597 zł, jak wynikało to z treści zaskarżonej uchwały. Pozwana do chwili zamknięcia rozprawy w żaden sposób nie odniosła się do tej rozbieżności. Oczywiście jest zatem, że tak poważny błąd rachunkowy nie pozwalał przyjąć, że uchwalony plan gospodarczy Wspólnoty był rzetelny. W ocenie Sądu już samo w sobie uzasadniało to uchylenie przedmiotowej uchwały. Przechodząc do oceny uchwały nr (...) należało stwierdzić, że jest ona niezgodna z prawem. Rację miał powód, że nieuprawnione było wyznaczanie uchwałą – niejako doprecyzowanie – granic nieruchomości wspólnej. Okoliczność, jakie części nieruchomości stanowią nieruchomością wspólną, jest uregulowana powszechnie obowiązującym prawem, tj. w art. 3 ust. 2 u.w.l. Brak zatem w tej sytuacji wystarczającej podstawy do przyznania wspólnotom mieszkaniowym kompetencji do wkraczania w materię ustawową i samodzielnego dookreślenia przepisów obowiązującego prawa. Sporne kwestie odnośnie tego, co jest, a co nie, częścią wspólną, winny być rozwiązywane poprzez interpretację przepisów prawa, nie zaś w drodze uchwał wspólnot mieszkaniowych, skoro brak ku temu podstaw prawnych. Kwestię powyższą należy przy tym odróżnić od uregulowania

zawartego w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., zgodnie z którym to przepisem możliwe jest – mocą uchwały właścicieli lokali – ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Czym innym jest jednak zaliczenie poszczególnych kosztów wymienionych w powołanym przepisie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, czym innym zaś uznanie – mocą uchwały wspólnoty mieszkaniowej – określonych części budynku za części nieruchomości wspólnej, do czego, jak wyżej wskazano, nie było podstaw prawnych. Przede wszystkim jednak, Wspólnota Mieszkaniowa nie była uprawniona do nakładania w drodze uchwały na właścicieli lokali obowiązku ujednolicania wyglądu i kolorystyki okien, drzwi balkonowych, ościeży, drzwi wejściowych do lokali i progów, tj. elementów niestanowiących części nieruchomości wspólnej. Takiego uprawnienia nie daje się wywieść ani z przepisów ustawy o własności lokali ani z przepisów kodeksu cywilnego. Zdaniem Sądu, zaskarżona uchwała była niezgodna z art. 140 k.c. w zakresie, w jakim zobowiązuje właścicieli do ujednolicania wyglądu i kolorystyki części składowych ich lokali. Jeśli chodzi o uchwałę nr (...) to kierowane pod jej adresem zarzuty powoda były jedynie częściowo uzasadnione. Nieuzasadniony był zarzut, jakoby samo określenie kolejności księgowania spełnianych przez właścicieli lokali świadczeń w przypadku niepełnych bądź nieterminowych wpłat było dotknięte niezgodnością z art. 451 k.c. Zgodnie z tym przepisem wybór jednego z wielu świadczeń jest uprawnieniem dłużnika, jednakże zauważyć także trzeba, że z treści art. 451 k.c. § 1 zd. drugie k.c. wynika, że prawo dłużnika jest tamowane uprawnieniami wierzyciela, który ma prawo zaspokojenia z tego, co przypada na rachunek danego długu, przede wszystkim zaległych należności ubocznych (np. koszty postępowania) oraz zalegających świadczeń głównych (np. zaległe raty czynszu). Zastrzeżenia budzić musiało natomiast zawarte w zaskarżonej uchwale sformułowanie, zgodnie z którym „(...) wszelkie koszty windykacji będą pokrywane bezpośrednio przez dłużnika (...) Koszty uwzględnić będą koszty wysyłki (w tym zwroty), a także koszty ewentualnego postępowania sądowego”. Niezrozumiałe było bezpośrednio obciążanie dłużnika – właściciela lokalu kosztami postępowania sądowego. Jest rzeczą oczywistą, że koszty takiego postępowania pokrywać musi początkowo występująca z ewentualnym powództwem wspólnota mieszkaniowa, zaś o ostatecznym poniesieniu kosztów postępowania rozstrzygać winien sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie, na zasadach określonych we właściwych przepisach k.p.c. Brak było zatem podstaw, aby bezpośrednio – a więc już w chwili wystąpienia z powództwem przeciwko zalegającemu z opłatami właścicielowi lokalu – obciążać dłużnika kosztami takiego postępowania, i w konsekwencji na poczet tych kosztów zaliczać dokonywane przez dłużnika wpłaty. Sąd uznał zatem, że kwestionowana uchwała jest niezgodna z prawem – z tej przyczyny, że uprawnia Wspólnotę do pokrywania z zaliczek uiszczanych przez właścicieli należności arbitralnie przez nią ustalanych (takich jak „koszty windykacji”, „koszty ewentualnego postępowania sądowego”), które mogą być sporne, a w ostatecznym rozrachunku mogą okazać się nienależne. Za niezgodną z prawem Sąd uznał również uchwałę nr(...) w zakresie zadysponowania nadwyżką właścicieli lokali z tytułu zaliczek przeznaczonych na rozliczenie opłat za media. Wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach określonych prawem. Tym samym w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się, nie ma żadnych uprawnień. To nadal są pieniądze właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Wspólnota nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie. W ocenie Sądu, po dokonaniu rozliczenia rocznego zaliczek na media indywidualne i koszty zarządu nieruchomością wspólną, każdy właściciel powinien mieć możliwość podjęcia decyzji czy chce przeznaczyć nadwyżkę na poczet przyszłych okresów rozliczeniowych czy też otrzymać jej zwrot.

W zakresie oceny zgodności z prawem uchwały nr (...) Sąd doszedł do przekonania, że również i ta uchwała narusza prawo, pozostając w sprzeczności z treścią art. 32 ust. 1 u.w.l. Zgodnie bowiem z tym przepisem, o zebraniu właścicieli lokali winien zostać zawiadomiony każdy właściciel lokalu, i to na piśmie. Tymczasem, zgodnie z zaskarżoną uchwałą, w przypadku współwłasności poszczególnych lokali, kierowana przez zarząd korespondencja miała być przesyłana tylko jednemu ze współwłaścicieli, który jednocześnie zobowiązany został do przekazania odebranej korespondencji pozostałym współwłaścicielom. Trudno zatem uznać, aby powyższe unormowanie spełniało wymagania z art. 32 ust. 1 u.w.l. Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji współwłasności lokalu każdy ze współwłaścicieli jest właścicielem w rozumieniu powołanego przepisu. O ile jeszcze w przypadku współwłaścicieli lokali mieszkalnych czy użytkowych można byłoby ze względów pragmatycznych zaakceptować przyjęte uchwałą nr (...) rozwiązanie, skoro i tak przecież

korrespondencja - niezależnie od tego, czy przeznaczona dla jednego, czy dla wszystkich współwłaścicieli - kierowana byłaby pod jeden adres, to w odniesieniu do współwłaścicieli lokali garażowych, których z natury rzeczy jest wielu, i to często nieznających się, przyjęte rozwiązanie nie może zostać uznane za zgodne z treścią art. 32 ust. 1 u.w.l.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c.

**Apelację** od wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, to jest w : pkt I w zakresie oddalającego powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał (...), pkt VII oddalający powództwo o uchylenie uchwał (...), pkt VIII w zakresie, w jakim nie uwzględni wniosku o zasądzenie kosztów uzyskania odpisu księgi wieczystej 60 zł.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w tym zakresie, ewentualnie o uchylenie orzeczenia w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W apelacji zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, wskazując w uzasadnieniu na dokonanie błędnej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy polegającej na uznaniu - w oparciu o przesłuchanie Zarządcy Wspólnoty, że kwestionowane uchwały zostały podjęte. W ocenie skarżącego to na stronie pozwanej leżał ciężar udowodnienia istnienia tych uchwał, zaś samo przesłuchanie zarządcy i przedłożenie kart z podpisami pod uchwałami o nieokreślonej treści nie jest wystarczające do uznania, że uchwały te i to o takiej treści istnieją w rzeczywistości. Ponadto zdaniem skarżącego oddalenie powództwa o uchylenie uchwał (...) zostało oparte na błędnym przekonaniu Sądu Okręgowego, iż nie jest możliwe uchylenie uchwały wspólnoty jedynie w części. Skarżący nie zgodził się również z niezaliczeniem do kosztów procesu kwoty 60 zł, jaką poniósł z tytułu uzyskania odpisu Księgi Wieczystej w celu udowodnienia, że jest właścicielem lokalu, gdyż koszt ten w jego ocenie był niezbędny do celowego dochodzenia przysługującego mu prawa.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Orzekając w granicach zaskarżenia sąd odwoławczy w systemie apelacji pełnej ponownie rozpatrzył sprawę, realizując tym samym obowiązek oceny ustalonego stanu faktycznego na podstawie właściwych przepisów prawa materialnego. Przez spełnianie nieograniczonych funkcji rozpoznawczych spełnia się kontrolny cel postępowania apelacyjnego; rozpoznanie apelacji, bowiem powinno doprowadzić do naprawienia wszystkich błędów sądu pierwszej instancji, ewentualnie także błędów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r., III UK 54/09, Lex nr 602073).

Jako nietrafne ocenił Sąd Apelacyjny zarzuty, dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego. Skarżący zakwestionował m.in. poczynienie przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych na podstawie dowodu z przesłuchania w charakterze strony zarządcy pozwanej wspólnoty, ustanowionego na podstawie art. 18 u.w.l. ( § 8 w zw. z § 15 umowy z dnia 14 grudnia 2012 r. k- 121-143 ). Art. 64 § 1<sup>1</sup> k.p.c. stanowi, iż zdolność sądową mają także jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Do takich jednostek, stosownie do dyspozycji art. 6 u.w.l., należy zaliczyć Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) W.. Zarówno osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, dokonują czynności procesowych za pośrednictwem uprawnionych organów. W wypadku osób prawnych ustawodawca dopuszcza przesłuchanie w charakterze strony wyłącznie osoby fizyczne, które wchodzą w skład organu uprawnionego do ich reprezentowania ( art. 300 k.p.c.).

Ustawa o własności lokali używa pojęcia "zarządu" w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 u.w.l.) oraz w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.g.n.) .W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnotie powołanie zarządu - jednoosobowego lub wieloosobowego - jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l nie określili odmiennie sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w późniejszej zawartej

umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 u.w.l. o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 u.w.l. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.g.n. jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 33<sup>(1)</sup> k.c.). Jego działanie, odmiennie niż działanie zarządcy - jest działaniem samej wspólnoty, a nie osoby trzeciej w stosunku do niej. Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, 29, 30, 31, 32 i 32a u.w.l.). Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, nawet gdy jest upoważniony do jej reprezentowania (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88, z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005/1/ 6 i z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, Lex nr 171751 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, Lex nr 1394200). Skoro zarządca nie jest organem wspólnoty to nie może być przesłuchany przez sąd w charakterze strony. Może zeznawać wyłącznie jako świadek. Jego pozycja jest zbliżona do pozycji prokurenta. W doktrynie podnosi się, iż niemożność przesłuchania prokurenta w charakterze strony wynika ze statusu tego podmiotu. Jakkolwiek jest on uprawniony do reprezentacji przedsiębiorcy, to prokurent występuje w roli pełnomocnika i nie wchodzi w skład organu osoby prawnej. Por. K. Piasecki (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 1-505<sup>(14)</sup>, t. 1, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1147).

Zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego tylko wtedy może zostać uznany za skuteczny, gdy wskazane naruszenie cechuje się kauzalnością. Oznacza to, że sąd odwoławczy musi stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Tego rodzaju związku nie ma potrzeby wyjaśniać, jeżeli zachodzi naruszenie przepisów obwarowanych rygorem nieważności (W. Siedlecki, Uchybienia procesowe w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa 1971, s. 21 i n. oraz tenże, Nieważność procesu cywilnego, Warszawa 1965, s. 112). W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący nie wykazał, poprzez przedstawienie stosownego wyводу, iż przesłuchanie zarządcy w charakterze strony, zamiast świadka miało wpływ na treść wyroku (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2001 r., I CKN 656/99, Lex nr 52352).

Nie zachodzą również podstawy do zakwestionowania przez sąd odwoławczy oceny dowodów z dokumentów, dokonanej przez sąd pierwszej instancji. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie jest wystarczające samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący powinien wskazać, jakie kryteria zostały naruszone przy ocenie dowodów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00 Lex nr 52753). Apelacja również nie zawiera wyводу w tej kwestii.

Wbrew stanowisku apelującego, to jego jako powoda, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. obciążał obowiązek wykazania, okoliczności faktycznych, uzasadniających ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. nieistnienia zaskarżonych uchwał, albo podstaw z art. 25 ust. 1 u.w.l. do ich uchylenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 584/12, Lex nr 1271994).

Dokonując oceny zastosowania przez sąd pierwszej instancji w rozpoznawanej sprawie przepisów prawa materialnego sąd odwoławczy musiał w pierwszej kolejności zbadać, czy zachodziły przesłanki do ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. nieistnienia uchwał (...), a w więc czy oddalenie powództwa w tym zakresie było prawidłowe.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Podkreślić jednak należy, iż istnienie powyższej regulacji nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności



prawnej nieistniejącej. Powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje. "Uchwała nieistniejąca" nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/ 7 - 8/,135; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/ 3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/ 10/171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423, także wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13, Lex nr 1378897 i z dnia 13 września 2013 r., I ACa 489/13, Lex nr 1402967, dotyczące ustawy o własności lokali).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie doszło przy podejmowaniu uchwał do tak drastycznych uchybień, które skutkowałyby uznaniem ich za nieistniejące.

Mając powyższe na uwadze apelacja odnosząca się do pkt I wyroku w zakresie rozstrzygnięcia oddalającego powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał (...), jako bezzasadna podlegała na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu.

Natomiast trafna okazała się apelacja kwestionująca rozstrzygnięcie z pkt VII wyroku - o oddaleniu powództwa o uchylenie uchwał (...), gdyż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Zgodnie z treścią art. 386§ 1 k.p.c. sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. Nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Przyczyną oddalenia powództwa było uznanie, iż żądanie sformułowane w punktach C 1 b) i C 1 c) pozwu, dotyczące uchwał nr (...) jest niedopuszczalne. W ocenie Sądu Okręgowego żądanie wykreślenia poszczególnych zapisów z Regulaminu Porządku Domowego oraz Regulaminu Rozliczania Mediów nie mogło zostać uwzględnione na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Rację ma co do zasady sąd pierwszej instancji, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CK 489/00, OSNC 2002/12/157 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 816/12, Lex nr 1344219). Należy jednak uwzględnić, iż wprawdzie w pozwie skarżący użył sformułowania, iż domaga się „wykreślenia” w uchwale (...) zdania w części „Postanowienia ogólne” rozpoczynającego się od „Właściciel lokalu zobowiązany jest...” aż do „... zmian w prawie własności” Regulaminu Porządku Domowego; punktów I. 4, I. 5, II. 3 Regulaminu, ostatniego zdania w punkcie II. 4 Regulaminu, punktu II. 7, III. 3, III. 5, III. 8 Regulaminu, dwóch ostatnich zdań w punkcie IV. 1 Regulaminu, słów „skierować sprawę do firmy windykacyjnej lub” w pkt IV. 2 Regulaminu, punktu IV. 4 Regulaminu, a w uchwale nr (...) zapisu II § 2 ust. 3, II § 2 ust. 6 oraz IV § 7 ust. 1 Regulaminu Rozliczania M., ale w pkt C pozwu wnosił - o uchylenie m.in. uchwał (...) lub ich części, a jeśli bez uchylonych części nie będzie możliwe pozostawienie uchwał w obrocie prawnym, to uchylenie uchwał w całości ( pierwsza strona pozwu k-2). Porównując brzmienie powyższych sformułowań należy uznać, iż „wykreślenie” dotyczy uchylenia uchwał we wskazanym zakresie, a więc częściowo. Roszczenie takie jest co do zasady dopuszczalne. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 1999 r., I CKN 1088/97, OSNC 1999/11/193, wydanym na gruncie prawa spółdzielczego uznał za dopuszczalne częściowe uchylenie uchwały, w sytuacji gdy zachodzi niezgodność z prawem niektórych tylko postanowienie uchwały. Uchwała podlega uchyleniu w części, w której postanowienia nie są zgodne

z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta . W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy pogląd znajduje także zastosowanie w przypadku powództwa z art. 25 u.w.l.

Oddalenie powództwa bez merytorycznej oceny zasadności podnoszonych w pozwie zarzutów dotyczących niezgodności z prawem oraz interesem powoda wskazanych postanowień spornych uchwał, a także bez ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej z odpowiedzi na pozew , skutkowało nierozpoznaniem przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Dlatego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 108§ 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie siódmym oraz ósmym i w tej części przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Rozpoznając sprawę ponownie w zakresie roszczenia o uchylenie uchwał (...) Sąd Okręgowy przede wszystkim zbada , czy wskazane w pozwie jednostki redakcyjne zaskarżonych uchwał , których uchylenia domaga się skarżący , mają charakter autonomiczny, ( tj. mogą funkcjonować w obrocie prawnym samodzielnie, niezależnie od pozostałych części uchwał). W przypadku pozytywnej odpowiedzi na to pytanie , Sąd Okręgowy będzie musiał z kolei rozstrzygnąć, czy bez kwestionowanych zapisów uchwały w takim kształcie w ogóle zostałyby podjęte. Jeżeli tak, to zbada merytorycznie zasadność bardzo obszernych zarzutów , które w ocenie powoda świadczą o niezgodności z prawem i interesem członka wspólnoty poszczególnych części uchwał , a także odniesie się do równie obszernych merytorycznych zarzutów strony pozwanej zawartych w odpowiedzi na pozew.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 108§ 2 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.