

Sygn. akt V ACa 497/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja
Sędziowie :	SA Zofia Kołaczyk SA Urszula Bożałkińska (spr.)
Protokolant :	Mirosław Kruk

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt XII C 361/11

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 497/12

UZASADNIENIE

K. W. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) i (...) w T. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 11 do 17 maja 2011 r. i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy oparł je na następujących ustaleniach faktycznych:

Podczas zebrania w dniu 20 marca 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa(...)w T. podjęła uchwałę nr (...) na mocy której przyjęty został Statut Wspólnoty w znowelizowanej treści oraz uchwałę nr(...) na mocy której przyjęty został Regulamin Zebrań Wspólnoty.

Podczas zebrania w dniu 13 marca 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w T. podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia nowego Statutu Wspólnoty, na mocy którego uchylony został dotychczas obowiązujący Statut wprowadzony uchwałą z dnia 20 marca 2004 r.

W kwietniu 2011 r. z inicjatywy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. w każdej klatce schodowej wywieszono ogłoszenie informujące członków wspólnoty o planowanym przedstawieniu pod głosowanie uchwały w przedmiocie uchylenia Statutu Wspólnoty i Regulaminu Zebrań Wspólnoty, celem ograniczenia działań szkodzących Wspólnocie, z wyjaśnieniem, że akty te stworzone zostały w początkowej fazie formowania Wspólnoty i zamiast być pomocnymi narzędziami, są wykorzystywane przeciw Wspólnocie.

Na mocy uchwały nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 11-17 maja 2011 r., Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. uchyliła Statut i Regulamin Zebrań Wspólnoty. W treści uchwały zawarto zapis (§2) o utracie mocy uchwał (...) z dnia 20 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami i (...) z dnia 20 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami oraz zapis (§3) o poddaniu zarządu nieruchomością wspólną oraz relacji pomiędzy członkami Wspólnoty pod obowiązujące przepisy prawa powszechnego, tj. przede wszystkim Ustawę o własności lokali i Kodeks cywilny.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / t.jedn. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm. – (dalej u.w.l.) / właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód, jako posiadający legitymację czynną członek wspólnoty, w ustawowym terminie zaskarżył uchwałę nr (...) zarzucając, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interesy. Z uwagi na profesjonalną reprezentację powoda powództwo należałoby zatem rozpoznać wyłącznie w odniesieniu do tak zakreślonych granic zarzutu. Należało jednak mieć na względzie, że w osobiście sporządzonym pozwie wskazywał powód także na uchybienia formalne, które jego zadaniem winy rzutować na ocenę legalności zaskarżonej uchwały.

Mimo sugestii powoda nie sposób kwestionować legalności uchwały, zarówno w sferze materialnej, jak i w odniesieniu do procedury jej podejmowania. Żaden z przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie nakłada na wspólnoty mieszkaniowe wymogu posiadania statutu, czy regulaminu zebrań. Tym bardziej nie został statuowany zakaz uchylania tego rodzaju regulacji wewnątrzwspólnotowych. Uchylenie statutu, wbrew obawom powoda, nie zmienia też niczego w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji finansowej wspólnoty, albowiem regulująca tę kwestię uchwała nr (...) z dnia 26 czerwca 2007 r. zachowała swój wiążący charakter. Zarzuty powoda w zakresie legalności uchwały skupiały się jednak głównie na kwestiach proceduralnych. Powód wskazywał przede wszystkim, że ogłoszenie informujące członków Wspólnoty o planowanym przedstawieniu pod głosowanie uchwały w przedmiocie uchylenia Statutu Wspólnoty i Regulaminu Zebrań Wspólnoty zawierało informacje wprowadzające w błąd poprzez sugestię, że akty te mogą szkodzić Wspólnocie. Należy zauważyć, że co do meritum ogłoszenie miało charakter precyzyjny, albowiem wskazywało przedmiot uchwały. Niewątpliwie pochodziło od zarządu i zawierało elementy uzasadniające tą inicjatywę. Odnosząc się do pewnej niefortunności zawartych w nim sformułowań należy wyjaśnić, że wobec członków zarządu wspólnot mieszkaniowych nie stawia się jakichkolwiek wymagań prawniczych, a ich rolą jest zapewnienie komunikatywnego przekazu członkom wspólnot. Wkładanie wspólnoty mieszkaniowej w procesy sądowe z uwagi na drobne uchybienia w szczegółowo uregulowanej procedurze z pewnością stanowi stan niepożądany, utrudniający działanie tego rodzaju podmiotu i częstokroć wymagający korzystania z profesjonalnej obsługi prawnej. Stąd, jeśli zarząd wspólnoty uważa, że akty regulujące szereg drobnych kwestii formalnych, są wykorzystywane do podejmowania akcji przeciwko Wspólnocie, to ma prawo przekazać swoje stanowisko członkom wspólnoty. W tym przypadku stanowisko zarządu przekazane zostało w sposób komunikatywny i powszechnie dostępny, bez pomijania potencjalnych oponentów. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby ktokolwiek z głosujących w sprawie uchwały czuł się wprowadzony w błąd przedmiotowym ogłoszeniem, a wyniki postępowania dowodowego sugerują

coś wprost przeciwnego. Żaden ze wskazanych przez powoda świadków nie przyznał, aby został wprowadzony w błąd. Sam powód także od początku nie miał żadnych wątpliwości odnośnie skutków uchwały. Ten zarzut powoda okazał się więc gołosłowną kreacją na potrzeby procesu ze wspólnotą. Twierdzenie powoda o rzekomym uchybieniu polegającym na braku podpisów członków zarządu pod uchwałą nie uwzględnia, że uchwały wspólnot mieszkaniowych nie są podejmowane przez zarząd, ale przez członków wspólnoty w głosowaniu większościowym i mają charakter wiążący dla zarządu. Skuteczność uchwał nie może więc być uzależniona od podpisów członków zarządu. Powód wskazał też na wadę uchwały w zakresie zawartego w niej zapisu o utracie mocy uchwały(...) z dnia 20 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami. W tym zakresie częściowo podzielić można stanowisko powoda, albowiem faktem jest, że wskazana uchwała wprowadzała statut w wersji uchylonej w dniu 13 marca 2008 r. Zapis ten jest więc w istocie bezprzedmiotowy, choć z drugiej strony można by go potraktować jako swego rodzaju uporządkowanie stanu prawnego, albowiem gwoździem do ściany uchwała ta nie została dotychczas uchylona wprost. Są to jednak dywagacje czysto teoretyczne i nie mające większego znaczenia dla meritum sprawy, albowiem wykładnia systemowa, logiczna jak i celowościowa zaskarżonej uchwały nie budzi wątpliwości co było jej treścią. W §1 jasno określono, że uchyla się Statut i Regulamin Wspólnoty. Oczywistym jest, że chodzi tu o akty obowiązujące, a nie o statut uchylony już kilka lat wcześniej. Uznanie, że w dalszej kolejności uchylono omyłkowo, czy też zbędnie inną uchwałę, nie zmienia faktu co było zasadniczą treścią uchwały wyrażającej większościową wolę wspólnoty. Odnosząc się do wszystkich zarzutów powoda należy zauważyć, że w judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Powód wskazywał też, że kwestionowana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także jego interes jako członka wspólnoty. Przy czym wyrażane przez powoda stanowisko wskazuje, że uchybienia te często traktował w sposób tożsamy. Wyjaśnienia wymaga, że wprowadzona przez ustawodawcę możliwość zaskarżania uchwał z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwi każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali. Oznacza to, że skarżący uchwałę w oparciu o taki zarzut, nie kwestionuje jej legalności, ale zamierza wykazać, iż z jej meritum wynikają negatywne konsekwencje dla wspólnego interesu wszystkich członków wspólnoty. Tego rodzaju konsekwencji powód jednak nie wykazał, a w swych dywagacjach skupił się na przewidywanych przez niego negatywnych konsekwencjach wynikających z braku protokolowania przebiegu zebrań wspólnoty. Faktem jest, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie reguluje trybu procedowania podczas zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, nie nakłada też obowiązku sporządzania protokołu z zebrania, ani nie określa trybu jego spisania, czy formy. Mimo krytycznych uwag pojawiających się wśród doktryny i w judykaturze, gdzie zauważono praktyczne znaczenie protokołu w aspekcie dowodowym, to jednak obowiązek protokolowania przebiegu zebrań wspólnot mieszkaniowych pozostaje w sferze postulatów de lege ferenda. Póki co samo praktyczne znaczenie protokołu nie może kreować obowiązku jego sporządzania po stronie wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza, że w przypadku sporów co do przebiegu i wyników głosowania strony mogą posługiwać się wszelkimi innymi środkami dowodowymi. Należy też podkreślić, że uchylenie obowiązku nie skutkuje zakazem protokolowania przebiegu zebrań. Nie ma przeszkód, aby członkowie wspólnoty zdecydowali każdorazowo, kiedy uznają to za doniosłe, o sporządzeniu protokołu. Nadto zasadnicze obawy, na które wskazuje powód są oczywiście nieuzasadnione. Zeznał on, że brak protokołu pozbawia go wiedzy o frekwencji i sposobie głosowania członków wspólnoty, a na skutek podjętej uchwały został pozbawiony możliwości uzyskania kopii uchwał podjętych na zebraniu pod jego nieobecność i naruszone zostały zasady kierowania wspólnotą. Tymczasem uchylone regulacje niczego w tym względzie nie zmieniają, albowiem lista głosowania w przypadku indywidualnego zbierania głosów jest załącznikiem do uchwały, ma prawo żądać wydania mu kopii uchwały także w przypadku nieobecności podczas głosowania, a powrót do przepisów ogólnych nie zmienia co do zasady sposobu kierowania wspólnotą. Natomiast w ujęciu ogólnym procedowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów zostało przez ustawodawcę zrównane z trybem głosowania na zebraniu, a zatem nie sposób co do zasady wyprowadzać wniosku o godzeniu w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez stosowanie któregokolwiek z trybów głosowania. Powód nie przedstawił też żadnych dowodów, które

potwierdzałyby jego dywagacje, że brak obowiązkowego protokolowania, czy głosowanie w indywidualnym trybie mogły umożliwić zarządowi manipulowanie przebiegiem głosowania i wpływanie na wolę zgromadzonych za pomocą zabiegów socjotechnicznych. Trudno więc podzielić zarzuty powoda, aby kwestionowana uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub jego interes jako członka wspólnoty. Prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota nie podejmowała określonej uchwały, nawet jeśli pozostają w przekonaniu, że są jedynymi, którzy interesują się losem wspólnoty.

Od powyższego wyroku wniósł apelację powód zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, iż:

- zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, przy pominięciu rozważenia faktu zmiany sposobu sprawowania zarządu,
- opublikowane ogłoszenie miało charakter precyzyjny, wskazujący przedmiotu uchwały oraz elementy uzasadniające inicjatywę jej podjęcia,
- zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, pomimo że nie wyjaśniono istoty sprawy będącej przedmiotem sporu – jakie to paragrafy zawarte w obowiązującym Statucie i Regulaminie zebrań stanowią narzędzia szkodzące w funkcjonowaniu Wspólnoty,
- mimo bezprzedmiotowości, zapisy § 1 i 2 zaskarżonej uchwały potraktowano jako mające uporządkować stan prawny, gdyż uchwała ta nie została dotychczas uchylona wprost,
- oczywistym jest, że w zaskarżonej uchwale chodzi o akty obowiązujące, a nie o statut uchylony kilka lat wcześniej,
- zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda,
- nie wyjaśniono czy Statut zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Nr (...)z dnia 13 marca 2008 r. jest obowiązujący, po uporządkowaniu stanu prawnego.

2. naruszenie przepisów postępowania w zakresie:

-.

- art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej analizy materiału dowodowego,
- art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów wnioskowanych przez powoda pomimo niedostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornych w przedmiotowej sprawie,
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę materiału dowodowego niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego,

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o uchyleniu zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za I instancję wraz z kosztami zastępstwa procesowego oraz kosztami apelacyjnymi,

ewentualnie o:

2. uchylenie wyroku i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z uwzględnieniem kosztów postępowania.

Rozpoznając apelację powoda Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i podzielił wywiedziony z nich wniosek prawny o braku podstaw z art. 25 ust. 1 u.w.l. do uchylenia uchwały nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 11-17 maja 2011r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w T. w przedmiocie uchylenia statutu i Regulaminu Zebrań Wspólnoty.

Uwagi Sądu Apelacyjnego przy rozpoznawaniu apelacji powoda nie mogła ująć jednocześnie okoliczność, że uchwała nr (...) poprzez uchylenie statutu i Regulaminu Zebrań Wspólnoty przywracała w istocie stan zgodny z prawem, stąd zarzuty apelacji powoda pod adresem orzeczenia Sądu Okręgowego w żadnym wypadku nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

Należało jednocześnie wyjść od stwierdzenia, że poczynając od postanowienia z dnia 10 grudnia 2004r. III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 12) w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie w dniu 25 września 2003r. pozwala na przyjęcie, że w świetle art. 33¹ k.c. wspólnota mieszkaniowa należy do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 6 u.w.l.).

Zgodnie z brzmieniem § 1 art. 33¹ k.c. do tych jednostek organizacyjnych, którym doktryna przydała nazwę „osoby ustawowe” stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Jednocześnie podmiotowy status wspólnoty, wyposażonej w zdolność prawną i związana z tym odrębność sprzeciwia się utożsamianiu jej działań (zaniechań) z działaniem (zaniechaniem) właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę (por. uchwała Sądu Najwyższego z 28 lutego 2006r. III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6). Stąd, jako podmiot prawny typu korporacyjnego wspólnota mieszkaniowa składa oświadczenia woli w formie uchwały odpowiedniego organu. Podstawowe zatem znaczenie mają we wspólnocie uchwały właścicieli lokali podejmowane na zebraniu albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, gdy uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.).

W związku z powyższym należy mieć na uwadze, że tworząc trzecią kategorię osób ustawodawca, gdy chodzi o uregulowanie ich sytuacji prawnej, posłużył się metodą odesłania. Z racji znacznego podobieństwa tych osób do osób prawnych, nakazał stosować do nich odpowiednio przepisy o osobach prawnych, które jednocześnie dotyczą ogólnie osób prawnych, stąd niewątpliwie w ich przypadku znajduje zastosowanie reguła wyrażona w art. 35 k.c. Podobnie, jak w odniesieniu do osób prawnych, powstanie, ustroj i ustanie osób ustawowych regulują właściwe dla nich przepisy, gdy tymi w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej są przepisy ustawy o własności lokali.

Z regulacji przytoczonej wyżej wynika również, że organizację i sposób działania osób prawnych, oprócz właściwych przepisów, może także określać ich statuty, gdy jego istnienie przewiduje przepis dotyczący powstania, ustroju i ustania danej osoby prawnej, a takiego przepisu brak w regulacjach prawnych ustawy o własności lokali.

W przypadku, gdy ustawa przewiduje istnienie statutu stanowi on ogół norm, które określają zadania i środki dla realizacji praw i obowiązków osoby prawnej, a także strukturę organizacyjną osoby prawnej i sposób jej działania. Postanowienia statutu osoby prawnej mają dla niej moc wiążącą i mogą one, w określonych statutowo sprawach, odsyłać do wydanych regulaminów regulujących „uznaniowo” poszczególne kwestie związane z funkcjonowaniem danej osoby prawnej.

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej mocy wiążącej dla wspólnoty nie mogły mieć zatem tak postanowienia Statutu jak i postanowienia Regulaminu, zwłaszcza w sytuacji, gdy Statut określonej kwestii nie poddawał pod regulację Regulaminową (por. § 8 pkt 7 Statutu wspólnoty mieszkaniowej).

Jak podkreśla się w doktrynie, w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, funkcję statutu w rozumieniu art. 35 k.c. spełniają postanowienia umowy, które obok przepisów ustawy o własności lokali regulującej powstanie, ustroj i wygaśnięcie wspólnoty, określają także sposób działania wspólnoty.

Zgodnie z art. 1 u.w.l. ustawa określa między innymi zarząd nieruchomością wspólną, gdy przepisy rozdziału 4 o zarządzie nieruchomością wspólną mają charakter względnie obowiązujący. Mogą one mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określą sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 3 w zw. z ust. 1 u.w.l.).

W związku z powyższym regulowanie w drodze uchwały wspólnoty spraw statutowych tudzież regulaminowych nie miało oparcia w obowiązującym prawie i uchylenie uchwał w tym przedmiocie „przywracało” jedynie stan zgodny z prawem, którego w żadnym wypadku nie mogło wzruszyć wystąpienie z powództwem o uchybienie takiej uchwały wspólnoty.

Podkreślenia bowiem wymaga, że wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2008 r. I CSK 110/08, LEX nr 658169).

Stąd uchwały właścicieli mogą być podejmowane tylko w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (wymienionych przykładowo w art. 22 art. 3 u.w.l. i dotyczyć wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyny wyjątek od tej reguły odnosi się do przypadków objętych dyspozycją art. 22 ust. 4 u.w.l.

Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerują w prawa odrębnej własności lokali, jak też przedmiotowo wykraczają poza sprawy zarządu nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188).

Z powyższych względów apelacja powoda nie mogła odnieść zamierzonego rezultatu nawet przy zasadności wszystkich podniesionych w niej zarzutów.

Pozostaje faktem, że w przeszłości właściciele lokali zdecydowali, podejmując stanowcze uchwały, które funkcjonowały w praktyce poddać swe stosunki związane z uczestniczeniem we wspólnocie mieszkaniowej regulacjom o charakterze statutowym czy regulaminowym, co miało niewątpliwie czynić te stosunki uszczegółowionymi i jednoznacznie określonymi, rzecz jasna dla dobra wspólnoty.

Skoro następnie wspólnota uznała, podejmując stosowną uchwałę, że te „ograniczenia” statutowe czy regulaminowe nie powinny mieć miejsca i należy skupić się na działaniach i w formule, które określają właściwe przepisy prawne, bo tak należy interpretować sens zaskarżonej uchwały, bez odnoszenia się do błędnego zapisu szczegółowego, że uchyla się nieobowiązującą już uchwałę statutową, to ta, ogólna li tylko deklaracja działań zgodnych z prawem i w granicach prawa nie mogła, per se, ani naruszać zasad zarządu nieruchomością wspólną, ani praw powoda jako członka tej wspólnoty.

Skoro uchylając uchwały „statutową” i „regulaminową” Wspólnota doprowadziła do właściwej regulacji prawnej ją obowiązującej – tj. przepisów ustawy o własności lokali (art. 1 ust. 1 u.w.l.), a w zakresie nie uregulowanym ustawą stosowania przepisów kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.), zbędnym stały się rozważania zasadności zarzutów apelacyjnych skoro nie mogły one skutkować uwzględnieniem apelacji w sytuacji gdy zarówno u.w.l. jak i kodeks cywilny nie przewidywały obowiązku działania wspólnoty w oparciu o statut, jak też regulacji regulaminowych w odniesieniu do zebrania właścicieli.

Dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c.

(...)