

Sygn. akt VI ACa 1696/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Strobel

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

SO (del) Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

sygn. akt III C 478/13

I. uchyła zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części dotyczącej paragrafu pierwszego punktu pierwszego uchwały numer (...) właścicieli lokali i w tej części umarza postępowanie;

II. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie paragrafu pierwszego punktu drugiego uchwały numer (...) właścicieli lokali;**
- 2. w punkcie drugim w całości w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

III. oddala apelację w pozostałej części;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1696/14

UZASADNIENIE

M. B. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) w sprawie obciążenia dłużników kosztami związanymi z procesem windykacji oraz odcinania dopływu ciepłej wody do lokali zadłużonych. Powód wskazał, że § 1 pkt 2. i 3. przedmiotowej uchwały pozwalają na odcinanie dostaw ciepłej wody do lokali mieszkańców

zalegających z opłatami. Za sprzeczne z prawem powód uznał możliwość odcięcia dostaw ciepłej wody w związku z innymi zaległościami niezwiązanymi z podgrzewaniem i dostarczaniem wody, pomimo uiszczenia opłaty za tą właśnie usługę.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, iż odcięcie dostaw ciepłej wody do mieszkań zadłużonych lokatorów nie narusza dyspozycji art. 5 k.c., ponieważ ma na celu ochronę pozostałych lokatorów przed niekorzystnym obowiązkiem pokrycia przez nich zaległych należności innych członków wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. oraz obciążył stronę pozwaną kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniach od 12 grudnia 2012 r. do 18 kwietnia 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie obciążenia dłużników kosztami związanymi z procesem windykacji oraz odcinania dopływu ciepłej wody do lokali zadłużonych w S.. Za uchwałą głosowało 54,90% właścicieli lokali, przeciw było 10,71%, a w głosowaniu nie wzięło udziału 34,39% właścicieli. W głosowaniu brał udział powód, opowiadając się przeciwko przyjęciu uchwały.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „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. Powództwo to 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.

Bezspornym jest fakt, iż przedmiotowa uchwała przyznała wspólnocie mieszkaniowej kompetencje do odcięcia dopływu ciepłej wody każdemu lokatorowi posiadającemu zadłużenie wobec wspólnoty, z tytułu jakichkolwiek opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości bądź dostarczania mediów.

Sąd I instancji nie zgodził się, iż zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z art. 16 u.w.l. Zgodnie z treścią tego artykułu, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Sankcja przewidziana w powyższym przepisie jest najdalej idącym i najpoważniejszym uprawnieniem wspólnoty mieszkaniowej do ingerencji we własność lokalu, a zarazem do wyegzekwowania należnych zaległości w opłatach. Przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przepisem dość drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami. W związku z tym do jego stosowania powinno dochodzić tylko w wyjątkowych okolicznościach i ostateczności.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie znajdują również zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm. – dalej, jako: „u.p.e.”) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 139 – dalej, jako: „u.z.z.w.”). Art. 6b u.p.e. reguluje uprawnienia przedsiębiorstwa energetycznego do wstrzymania dostaw energii elektrycznej odbiorcom, a analogiczny art. 8 u.z.z.w. reguluje uprawnienia przedsiębiorstwa wodnokanalizacyjnego do odcięcia dostaw wody. Wspólnota mieszkaniowa na mocy przepisów u.w.l. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Będąc podmiotem praw i obowiązków może zawierać umowy o dostarczanie mediów celem realizacji swoich kompetencji do zarządu wspólną nieruchomością. W takim wypadku stronami umowy są wspólnota i dostawca, w związku z czym, to na wspólnocie spoczywa obowiązek opłacania zamówionych usług, które to środki na ten cel pozyskuje od właścicieli wspólnotowych lokali. W przypadku zadłużenia ze strony wspólnoty, dostawca może zaprzestać dostarczania mediów, czego konsekwencje poniosą wszyscy lokatorzy.

Dlatego wspólnota, jako pośrednik między lokatorami a dostawcą, jest zobowiązana do dbania o prawidłowe i terminowe pobieranie zaliczek na opłaty i dalsze uiszczanie ich dostawcom mediów. Przywołane przepisy odnoszą się więc jedynie do możliwości odcięcia dopływu wody przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne wspólnocie mieszkaniowej, a nie poszczególnym lokalom. Przedsiębiorstwa dostarczające media mają możliwość zawarcia umowy na dostarczanie wody lub energii z pojedynczym lokalem, jednakże w niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi.

Natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, wspólnota mieszkaniowa powinna dochodzić swoich roszczeń przede wszystkim na drodze sądowej. Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 u.w.l. należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość. Zdaniem Sądu I instancji, pozwany słusznie wywodzi, iż obowiązek zapewnienia lokalom dostarczania mediów przez wspólnotę, rodzi po stronie właścicieli wspólnotowych lokali obowiązek terminowego opłacania powyższych usług. Powołany przez pozwanego przepis art. 488 § 1 k.c. stanowi, iż świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie. Należy uznać, że świadczenie przez wspólnotę usług w postaci organizacji dostarczania mediów do lokali łączy strony więziami obligacyjnymi charakteryzującymi się wzajemnymi świadczeniami. W przypadku, gdy lokator nie wykonuje swojego zobowiązania i zalega z opłatami, wspólnocie przysługuje prawo do powstrzymania się ze świadczeniem, co w tym przypadku może oznaczać wstrzymanie dostaw ciepłej wody. Uprawnienie to wynika z treści art. 488 § 2 k.c., wedle którego jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego.

Nie jest jednak dozwolone całkowite wstrzymanie dostaw ciepłej wody, w przypadku gdy lokator zalega tylko z częścią opłat z tego tytułu. Nie można bowiem powoływać się na prawo powstrzymania się ze świadczeniem wzajemnym, gdy druga strona nie spełnia swojego świadczenia jedynie w nieznaczącej części. Spełnienie świadczeń wzajemnych należy rozpatrywać w aspekcie art. 354 k.c. oraz art. 450 k.c.

Powyzsze dzialanie nie stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami, gdyż polega na korzystaniu z uprawnień jakie stronie świadczenia wzajemnego przyznaje ustawa. Ponadto, takie zachowanie wspólnoty ma na celu ochronę interesu pozostałych lokatorów terminowo uiszczających opłaty z tytułu zarządu nieruchomością. Na nich bowiem spadnie obowiązek ponoszenia dodatkowych kosztów wyrównania dłużnych należności wobec dostawcy mediów.

Według Sądu I instancji, niemożliwe jest jednak uznanie przedmiotowej uchwały za niegodzącej w interesy lokatora. Z uchwalonej przez wspólnotę uchwały wynika uprawnienie do zatrzymania dostaw ciepłej wody do mieszkania lokatora, który takową usługę opłacił, jednakże zalega z płatnościami z innego tytułu. Dochodzi więc do sytuacji, gdy jedna ze stron umowy pozbawiona jest możliwości otrzymania ekwiwalentu swojego świadczenia wzajemnego, z którego się wywiązała. Narusza to wprost dyspozycję art. 487 § 2 k.c., zgodnie z którym umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Niewątpliwie świadczeniami wzajemnymi są: po stronie wspólnoty – dostarczanie do lokali ciepłej wody, a po stronie właścicieli lokali – obowiązek zapłaty za tę usługę. Świadczeniem wzajemnym nie są objęte inne należności z tytułu utrzymania nieruchomości, gdyż są one częścią odrębnych świadczeń wzajemnych.

W takim wypadku to właścicielowi lokalu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy i zaprzestania opłacania dostaw ciepłej wody, której de facto nie otrzymuje. Lokator może to zrobić nawet bez wyznaczenia dodatkowego terminu wspólnocie, gdyż dostarczanie ciepłej wody powinno być spełniane w sposób ciągły, dlatego zatrzymanie jej dostaw, niebędące tymczasowym zatrzymaniem wynikającym z problemów technicznych stojących po stronie przedsiębiorstwa wodnokanalizacyjnego, należy uznać za całkowite zaprzestanie świadczenia.

Możliwość swobodnego wstrzymywania dostaw ciepłej wody w związku z zaległościami z innego tytułu, byłaby wprost sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Tak sformułowana kompetencja wspólnoty do dowolnego regulowania dostępu lokatorów do mediów, stałaby się w praktyce nieuprawnieniem wynikającym z art. 488 k.c., mającym na celu ochronę strony umowy przed niesolidnym jej wykonaniem, ale rygorystycznym narzędziem służącym do dyscyplinowania właścicieli mieszkań bez żadnego

ograniczenia. Należy mieć bowiem na uwadze, iż brak dostępu do bieżącej wody w lokalu mieszkalnym jest sytuacją dla lokatora bardzo uciążliwą, która zarazem poprawia sytuację wspólnoty mieszkaniowej w sporze z zadłużonym właścicielem mieszkania. Nie można się w tym wypadku powoływać na ochronę interesu pozostałych lokatorów, gdyż w praktyce każdy z nich może zostać odcięty od usługi, którą opłaca.

Sąd Okręgowy uznał, że bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest fakt przywołany przez pozwaną, iż powód zalega z opłatami z tytułu utrzymania nieruchomości. Zaskarżona uchwała dotyczy się bowiem nie tylko pozwanego, ale również innych lokatorów, także tych którzy aktualnie należności z tytułu dostarczania i podgrzewania wody spłacają terminowo. Fakt postępowania części właścicieli mieszkań w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, gdyż niewątpliwie sytuacją taką jest korzystanie z lokali na koszt innych właścicieli mieszkań, nie może usprawiedliwiać sprzecznego z prawem i dobrymi obyczajami postępowania pozwanej wspólnoty.

W apelacji pozwany zaskarżył wyrok w całości i zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez nieustalenie stanu faktycznego sprawy przez sąd (brak ustalenia zadłużenia pozwanej na poziomie około 130.000 zł, zaległości w opłatach członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym powoda), pominięcie dowodów, w tym m.in. dowodów z dokumentów w postaci zestawienia zadłużenia wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, zestawienia zadłużenia powoda (zgłoszonych przez pozwaną w dopuszczonym piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2014 r.);

- brak sporządzenia uzasadnienia co do tego, dlaczego Sąd I instancji uchylił uchwałę w zakresie obciążania dłużników kosztami wysyłania wezwań do zapłaty oraz terminu kierowania wezwań do zapłaty do dłużników (§ 1 pkt 1. i 2. uchylonej uchwały), co uniemożliwia kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku;

- art. 488 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 13 ust. 1 i 2 w zw. z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 14 u.w.l. przez nieprawidłowe uznanie, że dostawa ciepłej wody do lokalu jest niezależnym świadczeniem oderwanym od kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy dostarczanie wody do lokalu jest wynikiem wykonywania zarządu przez wspólnotę mieszkaniową, a nie zawarcia odrębnej umowy na dostarczanie wyłącznie ciepłej wody pomiędzy członkiem wspólnoty mieszkaniowej a wspólnotą mieszkaniową, czyli stanowi świadczenie ze strony wspólnoty mieszczące się w ramach zarządu nieruchomością wspólną, któremu odpowiada obowiązek opłacania zaliczek przez członka wspólnoty;

- art. 354 k.c. w zw. z art. 450 k.c. w zw. z art. 487 § 1 i 2 k.p.c. przez z jednej strony uznanie, że dopuszczalne jest całkowite wstrzymanie dostawy ciepłej wody w przypadku istnienia zaległości po stronie członka wspólnoty mieszkaniowej, a z drugiej strony odebranie wspólnocie mieszkaniowej możliwości decydowania o zasadach wstrzymania dostawy ciepłej wody przez uchylenie uchwały w całości oraz pominięcie faktu, że z dostarczaniem ciepłej wody związane jest dostarczanie wody zimnej oraz odprowadzanie ścieków;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. przez błędne uznanie, że konieczność kredytowania lub bezzwrotnego pokrycia przez innych członków wspólnoty kosztów korzystania z lokalu przez powoda lub innych dłużników wspólnoty mieszkaniowej, będących członkami tejże wspólnoty oraz należnych do nich części kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie stanowi nadużycia prawa, stanowiącego podstawę do oddalenia powództwa.

W konsekwencji, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie był zresztą w niniejszej sprawie

sporny. Sąd I instancji dokonał również prawidłowej oceny prawnej w zakresie paragrafu pierwszego punktu trzeciego zaskarżonej uchwały. Natomiast, nie sposób się zgodzić rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego w pozostałym zakresie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji zaskarżonym wyrokiem uchylił uchwałę nr (...) w całości. Powód nie zaskarżył jednak postanowienia zawartego w pkt 1. paragrafu pierwszego uchwały. Brak zatem było żądania uprawniającego Sąd Okręgowy do dokonania oceny ww. postanowienia uchwały. W tym też zakresie uchylenie przedmiotowej uchwały było niedopuszczalne.

Wymaga przy tym wyjaśnienia, iż nie jest trafny kategoriyczny pogląd wykluczający częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r., I ACa 1469/14, LEX nr 1675891). Oczywiście niedopuszczalne byłoby uchylenie fragmentu lub fragmentów określonych postanowień (zapisów) uchwały, ponieważ prowadziłyby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. Nie ma jednak podstaw do zanegowania uprawnienia sądu, działającego w ramach art. 25 ust. 1 u.w.l., do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu, mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał.

Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłyby do wniosku, że zawsze powinna być zaskarżona cała uchwała, a w wypadku stwierdzenia istnienia podstaw do jej uchylenia – należałoby uchylić cały ten akt. Nie jest przy tym jasne, z jakiego względu należałoby w takim wypadku uchylić uchwałę również w zakresie, w jakim nie naruszałyby prawa, umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów właścicieli lokali (zob. art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Zatem, wobec braku żądania uchylenia pkt 1. paragrafu pierwszego uchwały, należało uchylić zaskarżony wyrok w tej części w oparciu o art. 386 § 3 k.p.c. i postępowanie w tej części umorzyć na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

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 lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, że istnieją podstawy do uchylenia postanowienia zawartego w paragrafie 1. pkt 2. uchwały. Zresztą Sąd I instancji nie wskazał, jakie przyczyny legły u podstaw uchylenia uchwały w tej części, naruszając w ten sposób art. 328 § 2 k.p.c. W tym też zakresie trafny jest sformułowany w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu.

Sąd Apelacyjny nie dostrzega takich okoliczności, które wskazywałyby na istnienie którejkolwiek z przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 u.w.l. w odniesieniu do postanowienia określającego termin kierowania wezwań do zapłaty do dłużników – właścicieli zalegających z opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. W tym też zakresie powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. podlegało oddaleniu.

Trzeba natomiast zgodzić się z Sądem Okręgowym, że zaskarżona uchwała w części, w jakiej przewiduje możliwość odciążenia właścicielowi dostaw ciepłej wody w związku z innymi zaległościami niezwiązanymi z podgrzewaniem i dostarczaniem wody podlegała uchyleniu w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. Trafnie Sąd I instancji zwrócił uwagę, że takie uprawnienie nie znajduje oparcia w treści art. 487 – 490 k.c. Przy czym należy zwrócić uwagę, że przepisy te regulują wykonanie zobowiązań wynikających z umów wzajemnych, a stron nie łączy taka umowa, ale – co do zasady – stosunek prawny znajdujący oparcie w przepisach u.w.l.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do wstrzymania dostaw ciepłej wody właścicielowi lokalu, który nie zalega z opłatami (nawet uiszczanymi w ramach zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną – art. 15 ust. 1 u.w.l.) uiszczanymi na poczet tych dostaw nie znajduje podstaw zarówno w przepisach u.w.l., jak i k.c. w tym znaczeniu, że brak jest przepisów prawa pozwalających na wstrzymanie się ze spełnieniem świadczenia w sytuacji, gdy druga strona spełniła swoje świadczenie wzajemne. Inaczej rzecz ujmując, spełnienie świadczenia w ramach określonego stosunku prawnego wyklucza możliwość wstrzymania się drugiej strony

ze spełnieniem niepieniężnego świadczenia wzajemnego z uwagi na istnienie niewykonanych zobowiązań pieniężnych wynikających z innych stosunków prawnych. Tym samym, zaskarżona uchwała w zakresie paragrafu 1. pkt 3. jest sprzeczna z prawem, co uzasadniało jej uchylenie zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l.

Nie można przy tym wykluczyć ewentualnej odmiennej oceny, gdyby podjęta uchwała zakładała wstrzymanie dostarczania ciepłej wody w wypadku powstania zaległości w opłatach za dostarczanie tej wody. Wówczas, sięgnięcie w drodze analogii do konstrukcji przewidzianej w art. 488 i 490 k.c. mogłoby być dopuszczalne.

Chybiony jest przy tym zarzut naruszenia art. 5 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały sprzecznej z prawem mogłoby być uznane za nadużycie prawa jedynie w wyjątkowej sytuacji. Fakt istnienia zadłużenia po stronie powoda nie przesądza, że dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie nie zasługuje na ochronę, w szczególności biorąc pod uwagę, że wspólnota dysponuje skutecznymi środkami pozwalającymi na wyegzekwowanie świadczeń należnych od powoda (art. 15 ust. 2 u.w.l. oraz art. 16 ust. 1 u.w.l.). Tym samym, wysokość zadłużenia powoda jest w niniejszej sprawie bez znaczenia, a sformułowany na tym tle zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – chybiony.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części dotyczącej paragrafu pierwszego punktu pierwszego uchwały numer (...) właścicieli lokali i w tej części w oparciu o art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie; na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. oddalił powództwo w zakresie paragrafu pierwszego punktu drugiego uchwały numer (...) właścicieli lokali oraz w punkcie drugim w całości w ten sposób, że w oparciu o art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu. Jednocześnie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. oddalił apelację pozwanego w pozostałej części, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.