

Sygn. akt IC 1897/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO M. Wurm – Klag

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

o uchylenie uchwały

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza od strony powodowej Gminy B. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1897/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina B. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. domagała się uchylenia w całości uchwały nr (...) z dnia 19 lipca 2013 r.

W uzasadnieniu podała, że powyższa uchwała, dotycząca rozwiązania umowy o zarządzanie i administrowanie z dnia 12 marca 2002 r. z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w B. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia jest niezgodna z prawem. Strona powodowa posiada udział w części nieruchomości wspólnej wynoszący 66,55%. Przy głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą ustalono, że głosowanie będzie przebiegać według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Strona powodowa podała, że o treści przedmiotowej uchwały została powiadomiona w dniu 9 sierpnia 2013 r. Zarzucała, że uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa i że narusza jej uzasadniony interes. Podniosła również, że podczas głosowania w przedmiocie wprowadzenia zmiany sposobu głosowania nad zaskarżoną uchwałą, zostały popełnione uchybienia formalne mające wpływ na treść podjętej uchwały, przemawiające za jej uchyleniem. T. J., który złożył podpis na wniosku o zmianę sposobu głosowania nad zaskarżoną uchwałą,

w imieniu właścicieli lokalu nr (...), w chwili jego składania nie był upoważniony do działania w ich imieniu i jest to głos nieważny. Zdaniem strony powodowej W. J. udzieliła pełnomocnictwa ogólnego, które nie stanowiło umocowania do głosowania

w przedmiocie wprowadzenia zmiany sposobu głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Ponadto dokonane przez współwłaścicieli czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, co oznacza, że do udziału w nich wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe, określające typ czynności, do których pełnomocnik jest umocowany. Tymczasem pełnomocnictwo z dnia 15 stycznia 2013 r. udzielone T. J. nie upoważniało go do oddawania za mocodawczynię głosów, a zatem dokonał on jednostronnej czynności prawnej z przekroczeniem umocowania, a zatem jest ona nieważna. Strona powodowa podała również, że

lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w B. stanowił przedmiot współwłasności małżeńskiej W. J. i zmarłego K. J. (1). Zarówno żona zmarłego jak i jego syn T. J. nie przedstawili postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku po zmarłym, a tym samym nie wskazali następcy prawnego zmarłego i nowego współwłaściciela przedmiotowego lokalu, uprawnionego do realizacji swoich praw we Wspólnocie. W tej sytuacji wniosek o wprowadzenie zmiany sposobu głosowania nad uchwałą nr (...) nie spełniał zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali warunku wymaganej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, a tym samym był bezskuteczny. W tej sytuacji głosowanie nad przedmiotową uchwałą powinno odbyć się według dotychczasowych zasad, tzn. większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zaskarżona uchwała została podjęta właśnie w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali i wynik głosowania byłby inny, gdyby głosowanie odbyło się według niezmienionego sposobu, tj. według wielkości udziałów.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniała w pierwszej kolejności tym, że uprawnienie strony powodowej do zaskarżenia przedmiotowej uchwały wygasło w dniu 31 sierpnia 2013 r. Uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 19 lipca 2013 r., a nie jak wskazuje powódka w trybie indywidualnego zbierania głosów. W związku z powyższym sześćtygodniowy termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały rozpoczął swój bieg od dnia 20 lipca 2013 r. Tymczasem powództwo wniesione zostało w dniu 19 września 2013 r. Zatem jest ono spóźnione, skoro uprawnienie to wygasło w dniu 31 sierpnia 2013 r. Termin określony w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony.

Strona pozwana podała, że przy głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą ustalono, że głosowanie będzie przebiegać według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Natomiast odnośnie pełnomocnictwa podała, że ustawa o własności lokali nie normuje tej kwestii i zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo z dnia 15 stycznia 2013 r., mimo że określone zostało jako ogólne, wyodrębnia czynności prawne, do jakich pełnomocnik T. J. został umocowany oraz wskazuje zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy – W. J., a w szczególności do realizowania wszelkich czynności związanych z członkostwem we Wspólnocie zgodnie z upoważnieniem i przekazywania wszelkich związanych z nim dokumentów. T. J. został umocowany do reprezentowania swojej mocodawczyni w zakresie realizowania wszelkich czynności związanych z członkostwem we Wspólnocie. Pozwana nie zgadzała się z twierdzeniem strony powodowej, że T. J. nie był prawidłowo umocowany do złożenia podpisu na wniosku o zmianę sposobu głosowania nad uchwałą nr (...). Pełnomocnictwo z dnia 15 stycznia 2013 r. w sposób wyraźny wyraża wolę mocodawczyni W. J. i stanowi jej oświadczenie woli również w zakresie oddawania za nią głosów. Strona pozwana podniosła również, że T. J. nie jest synem lecz wnukiem W. J.. Spadkobiercami z mocy ustawy po K. J. (1) są: W. J. – żona, K. J. (2) – córka i R. J. – syn. Strona pozwana podniosła, że stwierdzenie nabycia spadku nie czyni spadkobiercami osób w nim wymienionych, a jedynie dokumentuje to, że są one spadkobiercami. Współwłaściciele lokalu uzgodnili wspólne stanowisko, gdyż i tak przysługuje im jeden głos i umocowali T. J. do głosowania w ich imieniu. Strona pozwana podnosiła, że zarówno zakres jak i rodzaj udzielonego pełnomocnictwa T. J. nie był wcześniej kwestionowany przez powódkę, o czym świadczą podpisy pełnomocnika powódki na podejmowanych przez Wspólnotę uchwałach, nawet w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu (uchwała nr (...) z 10 maja 2013 r.). Strona pozwana uważała, że nie sposób zgodzić się z twierdzeniami strony powodowej, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Obecny zarządca – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w B. jest w 100% własnością Gminy B., a co za tym idzie – jest powiązany organizacyjnie z pozwaną i oczywistym jest, że posiadając większośćowy udział w nieruchomości wspólnej realizuje zadania w zakresie polityki mieszkaniowej na korzyść Gminy a nie w interesie mieszkańców pozwanej Wspólnoty. Pozwana podjęła działania zmierzające do zmiany zarządcy z kilku powodów. Zdaniem pozwanej, strona powodowa – jako obecny zarządca – od momentu podpisania umowy o zarządzanie i administrowanie w dniu 12 marca 2002 r. działa na niekorzyść pozwanej w taki sposób, aby uzyskać jak największe korzyści właściciela większościowego. Jako przykład pozwana przywołała uchwałę nr (...) z dnia 5 marca 2008 r. dotyczącą

utworzenia funduszu remontowego. Wbrew stanowisku pozwanej za uchwałą głosował jedynie pełnomocnik powódki. Pozwana kwestionowała zapis §5 powyższej uchwały, który stanowi: „Gmina B. swój udział zobowiązuje się wpłacić w momencie podjęcia przez Wspólnotę uchwały o jakimkolwiek remoncie nieruchomości w częściach wspólnych”, ponieważ jest on niezgodny z dyspozycją art. 15 ustawy o własności lokali. Obecny zarządca, pomimo obowiązku egzekwowania od Gminy B. zaliczek na fundusz remontowy nie dopełniał tego obowiązku. Pozwana wskazała również, że do momentu podjęcia uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2013 r. powołującej nowy zarząd Wspólnoty, wszelkie uchwały były podejmowane bez udziału wcześniejszego zarządu, ponieważ jeden członek zarządu nie żyje, a drugi nie wiedział, że jest członkiem zarządu. Zarządca nie dokładał żadnych starań aby aktualizować dokumentację i dlatego pozwana podjęła działania zmierzające do odwołania obecnego zarządcy. Zdaniem pozwanej obecny zarządca – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w B. działał na szkodę Wspólnoty.

Bezsporne jest, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do powódki, bo przeszło 60%.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 lipca 2013 r. właściciele lokali zgłosili wniosek do zarządcy Wspólnoty, by uchwałą, która ma być przedmiotem głosowania, była głosowana w trybie „jeden właściciel – jeden głos”. Wniosek taki zgłosili właściciele czterech lokali posiadający przeszło 27% udziałów.

(dowód: wniosek właścicieli lokali z 19.07.2013 r. o wprowadzenie zmiany sposobu głosowania nad uchwałą nr (...), k. 7)

W dniu 19 lipca 2013 r. odbyło się również zebranie właścicieli Wspólnoty, na które przybyło czterech właścicieli lokali wyodrębnionych i E. J. – pełnomocnik Gminy B.. Przy zastosowaniu systemu głosowania w trybie „jeden właściciel – jeden głos” podjęto uchwałę nr (...) w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie i administrowanie z dnia 12 marca 2002 r. z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w B. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Za podjęciem uchwały opowiedziało się czterech właścicieli lokali. W imieniu W. J. głosował jej wnuk – T. J. na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa z dnia 15 stycznia 2013 r., zgodnie z którym, upoważniony był do wszelkich czynności związanych z członkostwem we Wspólnocie. Przeciwno uchwale głosował tylko pełnomocnik Gminy.

(dowód: uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z 19.07.2013 r., k. 8; załącznik nr 1 do uchwały nr (...) – karta do głosowania, k. 9; pełnomocnictwo ogólne z 15.01.2013 r., k. 25; protokół z zebrania Wspólnoty z 19.07.2013 r., k. 58; umowa z 12.03.2002 r., k. 64 – 68v.; zeznanie świadka E. J., k. 82 – 82v.; zeznanie przedstawiciela pozwanej – T. J., k. 84)

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2013 r. zarządca Wspólnoty – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w B. poinformował Urząd Miejski w B. o podjętej uchwale. W treści tego pisma zawarta została informacja, że powództwo może być wytoczone przeciwko Wspólnocie w terminie sześciu tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. Ponadto zarządca podał, że wystosowane zostało zapytanie do radcy prawnego w sprawie wystawionego pełnomocnictwa dla T. J..

(dowód: pismo Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. z 07.08.2013 r., k. 10)

T. J. na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa z dnia 15 stycznia 2013 r. wielokrotnie brał udział w głosowaniach nad uchwałami w istotnych dla Wspólnoty sprawach, m. in.:

- w sprawie odwołania z pełnienia funkcji zarządu dotychczasowego jego składu i wyboru nowego zarządu Wspólnoty – uchwała nr (...) z 21 marca 2013 r.,

- w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego nieruchomości wspólnej i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu – uchwała nr (...) z 21 marca 2013 r.

- w sprawie remontu budynku wspólnoty na kwotę 178.752,44 zł – uchwała nr(...) z dnia 10 maja 2013 r.

Do chwili podjęcia zaskarżonej uchwały, pełnomocnictwo T. J. nie było kwestionowane.

(dowód: uchwała nr(...)z 21.03.2013 r. wraz z kartą do głosowania, k. 54 – 54v.; uchwała nr (...)z dnia 21.03.2013 r. wraz z kartą do głosowania, k. 55 – 55v.; uchwała nr(...) z dnia 10.05.2013 r. wraz z kartą do głosowania, k. 56 – 57; zeznanie przedstawiciela pozwanej – T. J., k. 84v.)

Strona powodowa głosowała za podjęciem uchwały nr(...) z dnia 5 marca 2008 roku w sprawie utworzenia funduszu remontowego. Natomiast właściciele lokali pozwanej wspólnoty głosowali przeciwko uchwale z uwagi na treść §5 tej uchwały, który stanowi, że Gmina B.swój udział zobowiązuje się wpłacić w momencie podjęcia przez Wspólnotę uchwały o jakimkolwiek remoncie nieruchomości w częściach wspólnych.

Strona powodowa dopiero w dniu 19 lipca 2013 r. uiściła wymagane zaliczki w wysokości 8.200,83 zł na fundusz remontowy za lokale gminne we Wspólnocie. Pozwana zarzucała obecnemu zarządcy, że faworyzuje stronę powodową o czym świadczy fakt, że nie egzekwowała od powódki zaliczek na fundusz remontowy. Właściciele lokali podjęli decyzję o zmianie zarządcy ze względu na ujawnione nieprawidłowości w jego działaniu.

(dowód: uchwała nr(...)z dnia 05.03.2008 r. wraz z kartą do głosowania, k. 61, 63; nota księgowa nr (...)z 19.07.2013 r., k. 59; przelew z rachunku, k. 60; zeznanie przedstawiciela pozwanej T. J., k. 84v.)

Pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 lipca 2013 r. został wniesiony w dniu 19 września 2013 r.

(dowód: nadanie pozwu w Urzędzie Pocztowym w W. w dniu 19.09.2013 r., k. 27)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

W pierwszej kolejności ustosunkować się należy do zarzutu strony pozwanej, że uchwała została zaskarżona po upływie terminu 6-tygodniowego, zakreślonego przez ustawodawcę w przepisie art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sześciotygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dzień podjęcia uchwały na zebraniu oraz formalne powiadomienie o uchwale (podjętej obiegiem) określają więc początek biegu terminu, bez względu na wadliwość zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale.

Jak wynika z art. 165§1 k.p.c. bieg terminów do podjęcia określonych czynności procesowych oblicza się według prawa cywilnego materialnego, tj. przepisów art. 110-116 k.c. Przepis ten jest wyrazem normatywnego ujednoczenia reguł obliczania terminów prawa materialnego i procesowego, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 110 k.c. Wskazuje on, że powołane wyżej przepisy k.c., mające charakter norm dyspozytywnych, znajdują zastosowanie wówczas, gdy ustawa, orzeczenie sądu lub decyzja innego organu państwowego, albo czynność prawna, oznacza termin nie określając sposobu jego obliczania.

Jak wynika z brzmienia art. 25 ust. 1 ustawy 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. 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. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Z ustaleń Sądu wynika, że uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 19 lipca 2013 r. Wynika to jednoznacznie z zeznania świadka E. J. (k. 82v.)

i z zeznania przedstawiciela pozwanej T. J. (k. 84 – 84v.). Skoro uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli lokali to ustawa nie przewiduje obowiązku powiadamiania właścicieli o jej treści. Zasadny zatem okazał się zarzut pozwanej, że uchwała została podjęta na zebraniu, a nie – jak twierdziła powódka – w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zresztą potwierdziła to E. J., która wówczas była obecna na zebraniu w imieniu powódki. Podkreślić należy, że strona powodowa wiedziała o podjęciu zaskarżonej uchwały, jak również znała jej treść, gdyż jej przedstawiciel w osobie E. J. uczestniczył w zebraniu w dniu 19 lipca 2013 r.

Termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu a gdyby takiego dnia

w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca (art. 112 k.c.).

Bieg terminów oznaczonych w tygodniach, miesiącach lub latach rozpoczyna się zatem w tym samym dniu, w którym nastąpiło zdarzenie, początkujące termin, a nie w dniu następującym po tym zdarzeniu, jak przewiduje przepis art. 111§2 k.c.

Skoro uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 19 lipca 2013 r. przypadającym na piątek, termin do wniesienia powództwa upływał również w piątek, po sześciu tygodniach biegnąc od dnia 19 lipca 2013 r. włącznie, to jest z dniem 30 sierpnia 2013 r.

Dla jego zachowania koniecznym było zatem, aby w tym okresie, powódka wniosła pozew do sądu, lub też oddała go w polskiej placówce pocztowej operatora (art. 165§2 k.p.c.). Tymczasem pozew w niniejszej sprawie został wniesiony dopiero 19 września 2013 roku, a zatem po upływie terminu prekluzyjnego, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że termin określony w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony, a jego upływ sąd jest zobligowany uwzględnić z urzędu (tak m. in. SA w W. w wyroku z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie VI ACA 1153/10; SA w K. w wyroku z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie I ACA 8/03). Zakreślony przez ustawodawcę termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym. Oznacza to, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Przesyłka zawierająca pozew została nadana w Urzędzie Pocztowym w W. dopiero w dniu 19 września 2013 r., a więc po terminie przewidzianym w art. 112 k.c., dlatego Sąd oddalił powództwo przede wszystkim z uwagi na jego spóźnienie.

Odnosząc się w następnej kolejności do zarzutu powódki dotyczącego wprowadzenia zmiany trybu głosowania nad zaskarżoną uchwałą wskazać trzeba, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do strony powodowej, zatem obowiązywanie na zebraniu w dniu 19 lipca 2013 r. systemu głosowania według zasady „jeden właściciel = jeden głos” uzależnione było jedynie od zgłoszenia stosownego żądania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd, na podstawie wniosku o wprowadzenie zmiany sposobu głosowania nad uchwałą nr (...)z 19 lipca 2013 r. ustalił, że czterech właścicieli dysponujących udziałami wynoszącymi przeszło 27% zgłosiło żądanie zmiany systemu głosowania

i przyjęcia zasady „jeden właściciel = jeden głos”. W świetle tych ustaleń, obowiązywanie przy podejmowaniu spornej uchwały nr (...) – zasady „jeden właściciel = jeden głos” nie nasuwało zastrzeżeń, gdyż spełnione były przesłanki opisane w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (v.: wyrok SN z 7 października 2005 r. IV CK 129/05 LexPolonica 390119 oraz E. K., Komentarz do art. 23 ustawy o własności lokali LEX stan na 26.02.2013).

Sposób liczenia głosów korzystny dla właścicieli niedysponujących większością udziałów stosuje się „na żądanie”, którego zgłoszenie wywiera skutek automatycznie. Warto jeszcze zauważyć, że gdyby do zmiany sposobu liczenia głosów potrzebna była uchwała, to art. 23 ust. 2a ustawy byłby zbędny, bo o możliwości tak dokonanej zmiany stanowi już art. 23 ust. 2. Wreszcie, byłby zapewne art. 23 ust. 2a przepisem martwym, gdyż trudno założyć, że właściciel mający większość udziałów dobrowolnie uszczupliłby swe prawa, głosując za niekorzystną dla siebie modyfikacją sposobu liczenia głosów. Jak z powyższego wynika przy głosowaniu w dniu 19 lipca 2013 r. nie doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Odnosząc się natomiast do pełnomocnictwa T. J. wskazać należy, że kwestia wadliwego umocowania została podniesiona przez powódkę wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Z ustaleń Sądu wynika, że na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15 stycznia 2013 r. T. J. wielokrotnie głosował w ważkich dla Wspólnoty sprawach i jego pełnomocnictwo nie było kwestionowane do czasu podjęcia spornej uchwały. Z treści tego pełnomocnictwa wynika, że T. J. jest upoważniony do wszelkich czynności związanych z członkostwem we Wspólnocie.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 ustawy o własności lokali.). Brak jest ustawowego określenia sposobu reprezentacji na zebraniu czy sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu. Ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 11 obowiązującego przed dniem 1 stycznia 1965 r. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.), który stanowił, że jeżeli lokal należy do kilku właścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu. Na gruncie obowiązującego stanu prawnego wywiedziono wniosek, że w głosowaniu nad uchwałami współwłaściciele lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko, skoro zachodzi szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie (uchwała SN z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny. Skoro udział w nieruchomości wspólnej należy do współwłaścicieli niepodzielnie, czynności zaś przekraczające zakres zwykłego zarządu zawsze wymagają zgodnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli (względnie rozstrzygnięcia sądu na podstawie art. 199 k.c.), to pogląd o konieczności zajmowania przez współwłaścicieli lokalu jednolitego głosu przy podejmowaniu uchwał jest uzasadniony (tak też SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06, OSNC 2007/2/32, gdzie stwierdza się, iż w przypadku współwłasności lokalu współwłaścicielom przysługuje jeden wspólny głos). Powyższe stanowisko judykatury zaaprobowane zostało w doktrynie (por. G. B. Ustawa o własności lokali w praktyce B. 2010 r. s. 194-195 i R. W. lokali. Komentarz, Wydanie 5, W. 2010 r. s. 71-72, s. 188-189, 203-205). Skoro postanowiono, że w niniejszej sprawie przy głosowaniu nad uchwałą na każdego właściciela przypada jeden głos, to współwłaścicielom lokalu głos ten przysługuje niepodzielnie. Zresztą strona powodowa nie dowiodła, by stanowisko współwłaścicieli lokalu nr (...) w kwestii głosowania nad sporną uchwałą było niejednolite.

Odnosnie wymaganego – zdaniem powódki – postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po K. J. (1), zaznaczenia wymaga, że nabycie spadku przez spadkobiercę (spadkobierców) następuje z mocy prawa z chwilą otwarcia spadku (art. 925 k.c.). Oznacza to, że jeżeli osoba trzecia nie kwestionuje przymiotu spadkobiercy, odpada potrzeba udowodnienia tego przymiotu stwierdzeniem nabycia spadku (wyrok Sądu Najwyższego z 26 października 2006 r., sygn. akt I CSK 178/06). Bez stwierdzenia nabycia spadku spadkobierca może objąć spadek w posiadanie i zarządzać nim, zbyć spadek lub udział w spadku, może być pozwany przez wierzycieli spadkodawcy i wierzycieli spadku, np. zapisobierców, uprawnionych do zachowku. Może też zapobiec niekorzystnym dla siebie skutkom

prawnym, np. w postaci przedawnienia roszczeń, wnosząc do sądu pozew przeciwko osobie trzeciej i zabiegając o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu rozstrzygnięcia wniosku o stwierdzenie nabycia spadku.

Właściciele lokali ze zrozumiałych względów są zainteresowani, by zarządca działał efektywnie i dlatego podjęli uchwałę o zmianie zarządcy, czyli podmiotu zarządzającego Wspólnotą. Zmiana zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, którą ustawodawca w innym miejscu nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy art. 32a ustawy o własności lokali). W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty.

Tym się kierując, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono przyjmując, iż strona powodowa jest stroną przegrywającą sprawę, na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jednolity tekst – Dz. U. z 2013 r. poz. 490). Na koszty procesu składają się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł i uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.