

Sygn. akt I C 1053/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały I. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 05.06.2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. w zakresie par. 5; II. dalej idące powództwo oddala; III. wzajemnie znosi koszty procesu.

I C 1053/13

UZASADNIENIE

Powódka T. M. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 05.06.2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zatwierdzenia wszelkich czynności, w tym oświadczeń woli dokonywanych przez zarząd wspólnoty dokonywanych w jej imieniu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia uchwały oraz zatwierdzenia wszelkich czynności właścicieli lokali przekraczających zakres zwykłego zarządu podejmowanych w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia uchwały jako niezgodnej z prawem, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódki. Powódka sformułowała nadto żądanie ewentualne domagając się stwierdzenia, że uchwała pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z dnia 05.06.2013 r. nie istnieje w obrocie prawnym albowiem część osób głosujących na zebraniu nie była właścicielami lokali i nie posiadała pełnomocnictwa do głosowania w imieniu właścicieli lokali.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego w B. nr (...). Podniosła, że przed zebraniem, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, nie przedstawiono właścicielom jej projektu ani dokumentacji wspólnoty za poprzednie lata a przeważająca część właścicieli nie wiedziała, jakie czynności podejmowano w poprzednich latach przez podmioty niebędące zarządem zatwierdza. Samo podjęcie uchwały o treści zatwierdzające takie czynności jest niedopuszczalne. Powódka wskazała, że od chwili powstania pozwanej wspólnoty do dnia 05.06.2013 r. nie podjęto uchwały powierzającej sprawowanie zarządu osobom fizycznym. W ocenie powódki wspólnota w tym okresie czasu w ogóle nie miała zarządu, która to okoliczność legła u podstaw złożenia w sądzie wniosku o ustanowienie zarządu przymusowego. Postępowanie toczy się aktualnie przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy. Powódka wskazała, że zaskarżona uchwała narusza jej interesy gdyż zatwierdza m.in. ustalenie opłat za jej 40 metrowe mieszkanie na poziomie kwoty 500 zł miesięcznie. W ocenie powódki kwota ta jest wyższa od opłat ponoszonych za mieszkania we W. w nowym budownictwie podczas gdy mieszkanie powódki położone jest w małej miejscowości. Powódka wskazała także na niedogrzanie doprowadzonej do mieszkania wody i wysokie, niczym nie uzasadnione koszty zarządu i administrowania wspólnotą. Odnośnie żądania nieistnienia uchwały powódka wskazała, że głosowanie, jakie odbyło się w dniu 05.06.2013 r. nie mogło doprowadzić do podjęcia uchwały z uwagi na brak

wymaganej większości reprezentowanych właścicieli lokali. I tak, według twierdzeń powódki, za właściciela lokalu M. W. głosowała osoba, z którą zawarł on nowy związek małżeński, przed dokonaniem podziału majątku z byłą żoną, która nie wyraził zgody na podejmowanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Za zmarłą Z. G. głosował jej syn bez zgody pozostałych spadkobierców. Za właścicielkę M. P. głosowała jej córka A. P. nie przedstawiając stosownego pełnomocnictwa.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości B. (...)a w B. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana wskazała, że powstała w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań na tzw. popegeerowskim osiedlu przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W chwili wyodrębnienia i sprzedaży została utworzona spółdzielnia mieszkaniowa na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...), zgodnie z którym w przypadku utworzenia spółdzielni mieszkaniowej przez nabywców w celu eksploatacji nabytych mieszkań, Agencja na podstawie umowy nieodpłatnie przekazuje na własność spółdzielni urządzenia wchodzące w skład towarzyszącej mieszkaniowym infrastrukturze. Kwestie sposobu zarządu nieruchomością wspólną zostały przez stronę pozwaną wyinterpretowane na podstawie przepisów wspomnianej ustawy jak i ustawy z dnia 24.06.1994 r. Nadto sytuację uregulował częściowo wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 13.05.2013 r., w którym przesądzono, że do zmiany sprawowania zarządu w przypadku pozwanej wspólnoty niezbędne jest podjęcie uchwały w trybie art. 18 ust. 2 a ustawy o własności lokali. Strona pozwana wskazała, że w uzasadnieniu pozwu powódka podnosi jedynie zarzuty co do treści par. 5 uchwały, nie kwestionując treści par. 1 – 4 podjętej uchwały. Strona pozwana zakwestionowała jakoby zapis par. 5 uchwały naruszał interes powódki i był sprzeczny z prawem. Zatwierdzenie wcześniej podjętych przez zarząd działań uzasadnia, zdaniem strony pozwanej, okoliczność, że nigdy wcześniej członkowie pozwanej wspólnoty za wyjątkiem powódki nie kwestionowali podejmowanych uchwał i działań. Zarząd corocznie przedstawiał sprawozdanie z działalności i rozliczenie pobranych zaliczek. Oczywistym było dla wszystkich członków wspólnoty głosujących na zebraniu w dniu 05.06.2013 r., jakie czynności zatwierdzają. Były to bowiem wszystkie czynności, które w okresie od 01.01.1995 r. do dnia 05.06.2013 r. były przedmiotem decyzji współwłaścicieli podejmowanych skutecznie, bowiem zwykłą większością głosów. Odnośnie żądania ustalenia nieistnienia uchwały strony pozwana wskazała, że wszystkie osoby głosujące za podjęciem uchwały a nie będące właścicielami lokali posiadały stosowne umocowanie zaś K. G. jest spadkobiercą właścicielki lokalu Z. G.. Na skutek odrzucenia spadku przez jego siostrę T. R. stał się jedynym spadkobiercą. A. P. legitymowała się pełnomocnictwem swojej matki M. P., zaś za M. W. głosowała jego żona na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Bezspornym w sprawie jest, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) w B. powstała w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań na tzw. popegeerowskim osiedlu przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W chwili wyodrębnienia i sprzedaży została utworzona spółdzielnia mieszkaniowa na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...), zgodnie z którym w przypadku utworzenia spółdzielni mieszkaniowej przez nabywców w celu eksploatacji nabytych mieszkań, Agencja na podstawie umowy nieodpłatnie przekazuje na własność spółdzielni urządzenia wchodzące w skład towarzyszącej mieszkaniom infrastrukturze. Do chwili obecnej Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaopatruje pozwaną wspólnotę w media i dokonuje w tym zakresie rozliczeń. Wspólnota mieszkaniowa podejmowała uprzednio próby uregulowania wzajemnych powiązań m.in. zawierając ze spółdzielnią umowę o administrowanie. Z urzędu Sądowi wiadomym jest, że próby takie podjęte zostały m.in. w dniu 30.03.2011 r., kiedy pozwana wspólnota podjęła uchwały określające sposób sprawowania zarządu przez osoby fizyczne. Podjęte w tym dniu uchwały zostały jednakże uchylone przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 23.09.2013 r., wydanym w sprawie I C 688/11.

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej (...) w B. otrzymali zaproszenia na zebranie wspólnoty, jakie miało odbyć się w dniu 05.06.2013 r. W zaproszeniu przedstawiono porządek obrad – otwarcie zebrania, przyjęcie porządku obrad, wybór przewodniczącego, protokolanta i komisji skrutacyjnej. Wskazano także, że zabranii będzie poddana pod głosowanie uchwała w sprawie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w sprawie wyboru zarządu wspólnoty oraz

zatwierdzenia czynności zarządu i uchwał wspólnoty. Przewidziano także czas na wolne głosy i wnioski. Zebranie otworzył G. N.. Wybrano przewodniczącego zebrania, sekretarza, komisję skrutacyjną i przegłosowano porządek zebrania. Następnie na wniosek przewodniczącego zebrania G. N. omówił kwestie związane z podjęciem uchwały dotyczącej sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz wyboru zarządu w obecności notariusza. Po przedstawieniu zagadnienia poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie sposobu sprawowania zarządu, wyboru członków zarządu, zakresu ich upoważnienia i udzielenia pełnomocnictw oraz zatwierdzenia czynności podejmowanych przez zarząd wspólnoty w jej imieniu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia uchwały a także wszelkie czynności właścicieli lokali przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmowane w tym samym okresie czasu.

Za członków wspólnoty M. P. głosowała córka A. P.. Także córka głosowała za innego nieobecnego członka wspólnoty - H. B. (1). Za I. K. głosowała córka – pani W.. Osoby te podczas obrad zebrania udały się do domów skąd przyniosły pełnomocnictwa do działania w imieniu członków wspólnoty.

W głosowaniu brał udział także K. G. – jedyny spadkobierca zmarłej w dniu (...) r. Z. G.. Zwyczajowo w corocznych zebraniach wspólnoty nie uczestniczy M. W.. Reprezentowała go na nich żona. Ona też oddała za męża głos za uchwałą z dnia 05.06.2013 r., przedkładając pełnomocnictwo. Mieszkanie M. W. stanowi jego wspólność ustawową małżeńską z poprzednią żoną.

(dowód: zaproszenie na zebraniu – k. 128;

akt notarialny - protokół – k. 122 – 123;

protokół zebrania właścicieli – k. 131;

listy obecności i głosowania – k. 119 – 121, 124 – 127;

pełnomocnictwo – k. 49;

zeznania świadków – G. N., J. M., J. T., J. B. i K. Ś. – k. 133/135;

przesłuchanie Z. S. – k. 140/142)

Po przeliczeniu głosów przez komisję skrutacyjną ogłoszono, że za uchwałą oddano 526/1000 głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale głosowała powódka.

Ostatecznie pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, w której właściciele lokali postanowili, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawował zarząd wybrany spośród właścicieli lokali. Zarząd miał składać się z trzech osób. Powołano zarząd w osobach H. B. (2), S. G. oraz Z. S.. Nadto właściciele lokali określili zakres działania wybranego zarządu, udzielając mu stosownego pełnomocnictwa. W par. 5 właściciele zatwierdzili wszelkie czynności, w tym oświadczenia woli, składane przez zarząd wspólnoty w jej imieniu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia niniejszej uchwały a także wszelkie czynności właścicieli lokali przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmowane w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali do dnia podjęcia niniejszej uchwały.

(dowód: uchwała z dnia 05.06.2013 r. – k. 122 – 123;

karty do głosowania – k. 12 – 127;

protokół komisji skrutacyjnej – k. 130)

Sąd zważył, co następuje:

Powódka domagała się uchylenia uchwały podjętej przez pozwaną wspólnotę w dniu 05.06.2013 r. jako niezgodnej z prawem, zarzucając nadto, iż narusza ona jej interesy. Wniosła także o ustalenie, że uchwała ta nie istnieje w obrocie prawnym albowiem nie została podjęta, gdyż część osób głosujących za jej przyjęciem nie była właścicielami lokali i nie legitymowała się pełnomocnictwami. Drugi z podniesionych przez powódkę zarzutów jest dalej idący więc Sąd rozpoczął merytoryczną ocenę zasadności żądania powódki uchylenia uchwały od ustalenia warunku jej ewentualnego uchylenia tj. istnienia zaskarżonej uchwały. W przypadku bowiem ustalenia, że zgodnie z twierdzeniami powódki uchwała ta nie istnieje, żądanie o jej unieważnienie nie mogłoby zostać uwzględnione.

Kwestią wymagającą wyjaśnienia na wstępie rozważań jest więc problem ustalenia istnienia lub nieistnienia uchwał organów osób prawnych. Jej rozstrzygnięcie wpłynie bezpośrednio na wynik niniejszego procesu, wzięwszy pod uwagę fakt, iż przeważająca część przedstawicieli doktryny przyjmuje, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, do której w drodze analogii należy stosować przepisy o osobach prawnych. Zagadnienie powyższe jest przedmiotem toczącego się od dawna w doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych sporu. Spór dotyczy głównie uchwał zgromadzeń spółek kapitałowych i spółdzielni. Można jednak stwierdzić, iż przez analogię problem ten odnosi się także do uchwał organów innych osób prawnych, a także do uchwał właścicieli lokali wspólnot mieszkaniowych podejmowanych na gruncie Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Jak bowiem zostanie wykazane poniżej, ustawa ta ma na gruncie niniejszej sprawy odpowiednie zastosowanie.

Według sceptyków teorii istnienia „nieistniejących uchwał organów osób prawnych” na tle polskiego prawa cywilnego nie ma miejsca na przeprowadzenie rozróżnienia między czynnością bezwzględnie nieważną, a czynnością nieistniejącą. Podstawowym argumentem przeciw konstrukcji uchwał nieistniejących, jest brak normatywnej podstawy uchwał nieistniejących (*negotium non – existens*), brak jasnych kryteriów rozróżnienia tej kategorii uchwał od uchwał bezwzględnie nieważnych, a w końcu zbędność konstrukcji uchwały nieistniejącej w świetle istnienia podstaw prawnych wyznaczających (stwierdzających) nieważność określonej czynności prawnej. W ustawach, które nie przewidują konstrukcji *negotium non – existens* (np.: kodeks cywilny i kodeks spółek handlowych, ale także i ustawie o własności lokali) najsurowszą postać sankcji wadliwych czynności prawnych stanowią przepisy o bezwzględnej nieważności. Również zamknięty przez Konstytucję katalog źródeł prawa przemawia zdecydowanie przeciwko nowej kategorii naruszeń reguł konstytucyjnych czynności prawnej, ukształtowanej przez doktrynę i orzecznictwo, które miałyby podlegać dotkliwszym sankcjom niż czynności nieważne. Tolerowanie pozanormatywnej w jego ocenie postaci wadliwości uchwały, wywołującej głębsze skutki niż bezwzględna nieważność czynności prawnej, stanowi istotne zagrożenie dla stabilizacji stosunków (np.: w spółkach kapitałowych) i bezpieczeństwa obrotu (por. S. Sołtysiński, Czy „istnieją” uchwały „nieistniejące” zgromadzeń spółek kapitałowych i spółdzielni zamieszczonym w Przeglądzie Prawa Handlowego, luty 2006.).

W ocenie orzekającego Sądu, aprobującego instytucję nieistniejącej uchwały organów osób prawnych, istnieje różnica pomiędzy czynnością prawną bezwzględnie nieważną, a czynnością prawną nieistniejącą, a podstawę takiego rozróżnienia daje przepis art. 38 k.c., w myśl którego osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w statucie. Jeżeli więc nie zostaną spełnione podstawowe wymagania dla wyrażenia woli przez osobę prawną działającą przez swój organ, to można mówić jedynie o wyrazach woli pewnej grupy osób wchodzących w skład tego organu, a nie o woli samej osoby prawnej. Jeśli uchwała w rzeczywistości nie zapadła, to nie może ona być ani skuteczna, ani bezskuteczna, albowiem nie istnieje. Nie ma więc potrzeby jej zaskarżania, bowiem uchylić można tylko uchwałę, która istnieje. Tak więc o czynnościach nieistniejących można mówić wtedy, gdy dotknięte są one podstawowymi, najcięższymi uchybieniami, tj. dokonane zostały z naruszeniem konstytucyjnych reguł dotyczących danej czynności, np.: nie dokończono czynności albo nie zawarto w niej tych elementów, które dla bytu czynności mają konstytucyjne znaczenie, albo nie uzgodniono *essentialia negotii* lub też nie złożono odpowiednich oświadczeń woli. Także powzięte w doktrynie próby definicji pojęcia „nieistniejącej uchwały” akcentują, że chodzi tu jedynie o przypadki kwalifikowanego lub rażącego naruszenia istotnych norm proceduralnych lub konstruujących tryb podejmowania uchwał.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, iż zarzut powódki o nieistnieniu zaskarżonej uchwały wobec nieoddania wymaganej do jej podjęcia liczby głosów, należy uznać za niezasadny. Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (z. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) 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. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2). Jak wynika z akt sprawy sporna uchwała została poddana głosowaniu na zebraniu właścicieli lokali. Jest więc ona wyrazem woli uprawnionych do tego członków wspólnoty mieszkaniowej w przewidzianej przez ustawę formie i trybie (na zebraniu). Nie można więc mówić o istnieniu wspomnianych już podstawowych, konstytucyjnych wręcz uchybieniach. Fakt, iż ostatecznie w toku procesu zostanie dowiedzione, że nie oddano na nią odpowiedniej ilości głosów może skutkować jedynie jej uchyleniem, jako niezgodnej z prawem albowiem, jak już wskazano, uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają większością głosów.

Przesądzenie o istnieniu uchwały będącej przedmiotem sporu umożliwia ocenę kolejnych zarzutów podniesionych przez powódkę a mających skutkować uchyleniem zaskarżonej uchwały. Zgodnie bowiem z 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. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwoliła Sądowi ustalić, że jedynie w zakresie par. 4 zaskarżonej uchwały żądanie powódki jest zasadne. Zamierzony przez członków wspólnoty skutek w postaci sanacji wszelkich działań zarządu oraz ich samych podjętych przed dniem 05.06.2013 r. nie mógł nastąpić chociażby z uwagi na ogólną treść zapisu. W ocenie Sądu nie jest także dopuszczalne prawem sanowanie czynności nieważnych z mocy samego prawa albowiem w chwili ich podjęcia wywołują one lub też nie określone skutki prawne. Ustawodawca w sytuacjach ściśle przez siebie określonych warunkuje ważność umowy od następczych działań innych osób niż ta, od której pochodzi oświadczenie woli. Dzieje się tak w przypadku zawarcia umowy przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnej bez wymaganej zgody przedstawiciela ustawowego (art. 18 par. 1 k.c.). Z tych też względów orzeczono, jak w pkt. I wyroku uchylając zaskarżoną uchwałę w zakresie par. 5.

W ocenie Sądu nie udało się także powódce skutecznie dowieść, a to na niej z mocy art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu w tej kwestii, iż osoby, głoszące jako pełnomocnicy właścicieli lokali nie dysponowały stosownymi pełnomocnictwami. Z treści złożonych zeznań, w tym, członków zarządu wynika w sposób jednoznaczny, że osoby te w celu „ doniesienia” wspomnianych pełnomocnictw opuszczały zebranie i że pełnomocnictwa te zostały doniesione. Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego musi odbywać się nie tylko przez pryzmat spójności i wiarygodności słuchanych w sprawie świadków oraz stron ale także z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących powstaniu i funkcjonowaniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Od długiego okresu czasu wspólnota usiłuje uporządkować wewnętrzne kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, określić jasno zasady sprawowania zarządu a także uregulować wzajemne rozliczenia ze spółdzielnią mieszkaniową. Wyrazem niepewności co do prawidłowego funkcjonowania wspólnoty jest złożenie przez powódkę wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Podejmowane przez wspólnotę uchwały zmierzające do uporządkowania istniejącego stanu rzeczy poddane zostały kontroli sądu powszechnego w procesach o uchylenie tych uchwał. W uzasadnieniu swych orzeczeń sądy zawarły ocenę prawną zaskarżonych uchwał, wskazały na ich uchybienia. W tych okolicznościach staranie przygotowano zebranie w dniu 05.06.2013 r. z udziałem notariusza. Wbrew twierdzeniom powódki w tym zakresie, zaproszenie na wspomniane zebranie szczegółowo określało, że będzie ono dotyczyć m.in. ustalenia sposobu sprawowania zarządu i wyboru zarządu. Podkreślono w nim także obowiązkowe stawiennictwo ze względu na udział notariusza. Jak wynika z treści zeznań świadków oraz członków zarządu H. B. (2) a także z protokołu przebiegu zgromadzenia, jeszcze przed poddaniem uchwały pod głosowanie G. N. przedstawił zgromadzonym kwestię związane ze sposobem sprawowania zarządu i wyborem jego członków. Za całkowicie więc gołosłowne należy uznać twierdzenia powódki, że członkowie wspólnoty nie wiedzieli w ogóle nad czym głosują. Z tak podjętej staranności wynikało także zabezpieczenie przed zarzutem głosowania nad uchwałą przez nieuprawnione osoby i zobowiązanie ich do „doniesienia” stosownych pełnomocnictw. W świetle powyższych okoliczności Sąd dał wiarę w tym zakresie słuchanym

w sprawie świadkom oraz stronie pozwanej. Do akt złożono także pełnomocnictwo do działania w imieniu M. W. dla jego zony E. W.. Całkowicie bez wpływu na ważność pełnomocnictwa pozostaje fakt, iż własność lokalu M. W. jest składnikiem wspólności ustawowej z jego poprzednią żoną albowiem E. W. nie działała w tym wypadku jako współwłaściciel a jedynie pełnomocnik męża. Ważnym był także głos Spadkobiercy E. G.. Przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 922 par. 1 k.c. prawa i obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców z chwilą jego śmierci. Tak więc jedynym spadkobiercą po zmarłej w dniu (...) r. Z. G., wobec odrzucenia w dniu 01.09.2010 r. spadku przez drugiego ze spadkobierców T. R., został K. G. mający pełne prawo do głosowania jako członek wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, Sąd znał, że roszczenie powódki zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie i orzekł, jak w pkt. I wyroku, oddalając dalej idące powództwo w pkt. II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu faktu, że powództwo zostało uwzględnione w części.