

Sygn. akt I C 1548/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Anna Włodarczak

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2013 roku w Świdnicy

na rozprawie sprawy ze skargi L. S. o wznowienie postępowania w sprawie I NC 2521/11 z p o w ó d z t w a **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...),B,C w Ś.**

przeciwno **L. S.**

o zapłatę 11.946,06 zł

I. wznowia postępowanie w sprawie I NC 2521/11 zakończone wydaniem nakazu zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 31 sierpnia 2011 roku;

II. uchyla nakaz zapłaty z dnia 31 sierpnia 2011 r. sygn. I NC 2521/11;

III. odrzuca pozew z dnia 09 sierpnia 2011 roku w sprawie I NC 2521/11 co do kwoty 10 628,47 zł ;

IV. dalej idące powództwo oddała;

V. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...),B,C na rzecz pozwanej L. S. kwotę 616,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu .

UZASADNIENIE

W skardze wniesionej dnia **19 Czerwca 2012 roku L. S. domagała się wznowienia postępowania zakończonego** prawomocnym „wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2011 w sprawie I NC 2521/11 z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...),B,C w Ś. przeciwko L. S. o zapłatę 11 946,06 zł oraz** zmiany zaskarżonego „wyroku” przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie „wyroku „, a także zasądzenie od powoda wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...),B,C, na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. Skargę oparła na podstawach :

1) naruszeniu przepisów prawa, przez które została pozbawiona możliwości działania, albowiem jej lokal mieszkalny stosi pusty, ma odłączone media, a powodowa Wspólnota знаła jej adres faktycznego zamieszkania , zas o sprawie I NC 2521/11 dowiedziała się od Komornika w dniu 21 marca 2012 roku

2) istnieniu prawomocnego wyroku w sprawie I C 33/11 dot. tego samego stosunku prawnego, w której to sprawie sąd oddalił roszczenie Wspólnoty z tytułu opłat we kwocie 10 628,47 za utrzymanie nieruchomości wspólnej zgłoszone pozewem z dnia 01.10.2010 roku , a mimo tego 11 sierpnia 2011 roku Wspólnota ponownie ją pozwała o zapłatę 11.946,06 zł.

3) wyrok został oparty na podrobionych dokumentach, albowiem umowę z zarządcą, który w imieniu wspólnoty wystawił żądanie zapłaty w jej imieniu ale bez jej zgody podpisali pozostali członkowie Wspólnoty.

W odpowiedzi na skargę Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego. Jej zdaniem sprawa I Nc 2521/11 i I C 33/11 nie dotyczyła zapłaty tych samych należności za ten sam okres, albowiem sprawa I C 33./11 dotyczyła zapłaty 10 628,47 zł za okres od dnia 1 lutego 2005 roku do dnia 28 czerwca 2010 roku, a przedmiotem postępowania w sprawie I NC 2521/11 była kwota 11 946,06 zł za okres od 1 lutego 2005 roku do 09 sierpnia 2011 roku a zatem nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Podniosła, że pozwana nie powiadomiła wspólnoty o adresie do korespondencji, wobec czego kierowanie korespondencji na adres lokalu będącego przedmiotem własności było jak najbardziej prawidłowe, a pozwana używa różnych adresów jednocześnie w Ś., w W. i na skrytkę pocztową.

Odnosnie zarzutu pozwanej, że P. M. (1) nie posiada umowy o zarząd, wskazała, że istotnie nie posiada on wiążącej umowy o zarząd Wspólnotą, gdyż zarząd nieruchomością wspólną sprawują bezpośrednio właściciele, on zaś zawarł ze Wspólnotą umowę o administrowanie w dniu 21 lutego 2008 roku w zakresie czynności zwykłego zarządu, co nastąpiło w konsekwencji postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie sygn. akt I Ns 670/04, w którym sąd stwierdził ważność i skuteczność prawną powierzenia czynności zarządu zwykłego większością głosów właścicieli,

Za bezzasadne uznała też zarzuty pozwanej o podrobieniu dokumentów przez P. M. (1), albowiem umowa o zarząd wspólnotą wygasła 30 stycznia 2008 roku a uchwała z dnia 09 lutego 2005 roku nie jest obecnie obowiązująca i nie ma żadnego związku ze sprawą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...),B,C znajduje się 5 lokali mieszkalnych, w budynku znajdują się 3 bramy wejściowe, przy czym wejścia A i C prowadzi do pojedynczych mieszkań a wejście B do 3 lokali. Na skutek wniosku z dnia 23 sierpnia 2004 roku złożonego przez 4 właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w tej nieruchomości przy ulicy (...),B, C w Ś. toczyło się postępowanie z udziałem L. S. jako uczestniczki postępowania o udzielenie zgody na podjęcie uchwały w przedmiocie powierzenia zarządu P. M. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ś. . Po sprecyzowaniu na rozprawie dniu 17 stycznia 2005 roku, że wnioskowany zarząd polegałby na administrowaniu, wniosek ten został oddalony postanowieniem z dnia 26 stycznia 2005 roku, albowiem sąd przyjął, że powierzenie administrowania nieruchomością wspólna jest czynnością zwykłego zarządu

Dowód: akta tut. Sądu I Ns 670/04.

W pozwie z dnia 05 maja 2006 roku Wspólnota Mieszkaniową przy ulicy (...),B,C w Ś. domagała się zasądzenia od pozwanej L. S. – właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) - kwoty 5 148,88 zł z odsetkami tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, według stanu na dzień 18 lutego 2006 roku. W dniu 23 czerwca 2006 został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu.

W sprzeciwie z datą wpływu 21 sierpnia 2006 roku od w/w nakazu zapłaty pozwana podała adres zamieszkania jako adres swojej córki **L. J. (1) zam. w W. ul. (...)**, której udzieliła pełnomocnictwa oraz dla doręczeń numer skrytki pocztowej 55 w W. .

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2007 roku reprezentujący Wspólnotę jako zarządcą P. M. (2) przyznał, że Wspólnota nie występowała do sądu o wydania rozstrzygnięcia zastępczego dot. wysokości zaliczek w roku 2006. Postanowieniem z dnia 07 września 2007 roku postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono z uwagi na to, że P. M. (1), który podpisał pozew powołał się na umowę o sprawowanie zarządu z dnia 09 lutego 2005 roku podpisana przez P. S. i R. P., a z uchwały z dnia 09 lutego 2005 roku wynikało, że nie została podjęta jednomyślnie.

Postanowieniem z dnia 09 września 2010 roku umorzono postępowanie

Dowód: akta tut. Sądu I C 552/06 .

W dniu 09 lutego 2005 roku członkowie tej wspólnoty przy sprzeciwie pozwanej większością głosów podjęli uchwałę nr 1 z dnia 09 lutego 2005 roku o wyborze zarządu w osobach P. S. i R. P., powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną P. M. (1) i upoważnieniu zarządu do podpisania umowy o sprawowanie zarządu z P. M. (1) . Na skutek pozwu L. S. z dnia 15 maja 2012 roku wyrokiem z dnia 12 września 2012 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy stwierdził nieważność uchwały nr 1/2005 z dnia 09 lutego 2005 roku .Apelacja od tego wyroku została oddalona

Dowód: akta Sądu Okręgowego w Świdnicy I C 1073/12

W pozwie z dnia 5 lipca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniową przy ulicy (...),B,C w Ś. domagała się zasądzenia od pozwanej L. S. – właścicielki lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) - kwoty 10 628,47 zł z odsetkami tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, według stanu na dzień 28 czerwca 2010 roku .Do pozwu dołączono wezwania do zapłaty z dnia 28 czerwca 2010 roku kierowane przez P. M. (1), na adres skrytki pocztowej nr 55 w W. .Pozew został podpisany przez adwokata Z. G., któremu pełnomocnictwa udzielili na piśmie właściciele lokali ,posiadający łącznie 77,83 % udziałów we współwłasność nieruchomości wspólnej .

Pozew został zarejestrowany pod sygnaturą I Nc 3181/10 i w dniu 27 października 2010 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu.

W sprzeciwie z dnia 14 stycznia 2011 roku od w/w nakazu zapłaty pozwana podała adres zamieszkania jako adres swojej córki **L. J. (1) zam. w W. ul. (...)** , której udzieliła pełnomocnictwa oraz **adres dla doręczeń przy ul. (...)/ 2 Ś.** i zarzuciła, że nie ma wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem, mimo że żądała faktur a nadto zarządca nie został skutecznie powołany zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali .

Pozwana powołała się na postanowienie z dnia 7.09.2007 roku w sprawie I C 552/06- (karta 23) o zawieszeniu postępowania w sprawie z powództwa tej samej Wspólnoty p-ko pozwanej o zapłatę z uwagi na to ,że uchwała z dnia 9 lutego 2005 roku o wyborze zarządu nie została skutecznie podjęta, a umowa o sprawowanie zarządu nie została podpisana także przez wszystkich właścicieli lokali.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2011 roku Sąd powództwo oddalił , wskazując w uzasadnieniu orzeczenia, że strona powodowa nie powołała skutecznie zarządu ani nie powierzyła skutecznie zarządu innej osobie fizycznej lub prawnej, która mogłaby skutecznie zawrzeć z P. M. (1) umowę , przy zarzutach pozwanej co do wyliczenia należności dochodzonych pozwem nie udowodniła zasadności i wysokości dochodzonego roszczenia. Powodowa Wspólnota nie zaskarżyła tego wyroku, który uprawomocnił się z dniem 1 czerwca 2011 roku

Dowód: akta tut. Sądu I C 33/11.

W dniu 11 sierpnia 2011 roku ta sama Wspólnota wystąpiła z kolejnym pozwem przeciwko pozwanej L. S. o zapłatę 11 946,06 zł tytułem należności za utrzymanie nieruchomości wspólnej. Pozew został podpisany przez adwokata Z. G., któremu pełnomocnictwa udzielili na piśmie właściciele lokali ,posiadający łącznie 77,83 % udziałów we współwłasność nieruchomości wspólnej .

W pozwie **podano adres pozwanej w Ś. przy ulicy (...)** , powołując się w uzasadnieniu pozwu na wezwanie **do zapłaty z 28.06.2010** oraz naliczenia wymiaru opłat nr 5/12/07 z 22.12.2007,, nr **5/12/08 z 29.12.2008,nr 5/12/09 z 11.12.2009 ,z dnia 8.07. (...)** – zawiadomienie o wysokości zaliczek –z adnotacją przyjęte „bez zastrzeżeń pozwanej” . Do pozwu dołączono: w/w/ zawiadomienia i wezwanie do zapłaty z 28.06.2010 ponownie podpisane przez P M. (bez dowodów doręczeń adresowane do pozwanej na adres w Ś. przy ulicy (...))obejmujące należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu **oraz te same dokumenty co w sprawie I N C 33/11 plus zestawienie sald z 9.08.2011 na kwotę dochodzona pozwem, czyli obejmującą także ten sam okres co w sprawie I C**

33/ 11. W dniu 31 sierpnia 2011 roku został wydany nakaz zapłaty uwzględniający żądanie pozwu uznany za skutecznie doręczony po dwukrotnym awizowaniu , nie podjęciu w terminie na ten sam adres. Postanowieniem z dnia 22 listopada 2011 nadano klauzulę wykonalności nakazowi zapłaty

Pozwana wniosła sprzeciw w dniu 30 marca 2012 - a jej pełnomocnik ponownie jej córka i podaje te same adresy pozwanej, jak w sprawie I C 33/`11

Postanowieniem z dnia 08 maja 2012 roku odrzucono wniosek pozwanej o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu i odrzucono sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty . Zażalenie pozwanej na to postanowienie zostało oddalone.

Dowód: akta tut. Sądu I NC 2521/11.

W dniu 19 stycznia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...),B,C w Ś. złożyła wniosek egzekucyjny przeciwko pozwanej , załączając tytuł wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego w sprawie I NC 2521/11 do Komornika S. przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy J. P. , podając we wniosku adres dłużniczki **w Ś. przy ulicy (...)** . Wniosek podpisał P. M. (1) , właściciel Przedsiębiorstwa (...) jako licencjonowany zarządca oraz P. S. i B. S.. Na wezwanie Komornika do usunięcia braków formalnych wniosku egzekucyjnego do złożenia pełnomocnictwa od Wspólnoty- w dniu 3 lutego 2012 roku P. M. (1) złożył kserokopię umowy z dnia 9 lutego 2005 roku o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną obowiązującą od dnia 09 lutego 2005 roku zawartą przez Wspólnotę Mieszkaniową reprezentowaną przez Zarząd w osobach P. S. i R. P. .W toku czynności, na podstawie relacji sąsiadów Komornik ustalił, że pozwana od wielu miesięcy nie mieszka w lokalu nr (...) i w dniu 21 marca 2012 roku na żądanie córki pozwanej w dniu 21 marca 2012 roku komornik doręczył jej kopię tytułu wykonawczego, a 22 marca 2012 roku doręczył pozwanej L. S. jako dłużniczce do rak jej pełnomocnika L. J. (2) pisma egzekucyjne w sprawie KM 241/12 . W sprawie egzekucyjnej KM 241/12 Komornik wyegzekwował na rzecz wierzyciela 2 291,71 zł

Dowód: akta KM 241/12 .

Pozwana L. S. od wielu lat nie mieszka w lokalu nr (...) w Ś. przy ulicy (...) (**niesporne**).

W piśmie - z dnia 15 lipca 2010 roku kierowanym - do P. S. – właściciela lokalu nr (...) pozwana podawała telefon kontaktowy i skrytkę pocztową 55 w W.

Dowód: w /w pismo z dowodem nadania listem poleconym k. 60

W piśmie z dnia 12 lipca 2010 roku kierowanym - do K. C. – właścicielki lokalu nr (...) pozwana podawała telefon kontaktowy i skrytkę pocztową 55 w W.

Dowód: w /w pismo z dowodem nadania listem poleconym k. 58

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2010 roku kierowanym - do P. M. (1) pozwana podawała telefon kontaktowy i skrytkę pocztową 55 w W.

Dowód: w /w pismo z dowodem nadania listem poleconym k. 59

Aktualnie administrator nieruchomości wspólnej P. M. (1) powołuje się na umowę o administrowanie (bez daty) podpisaną przez w właścicieli lokali z wyjątkiem L. S., przy czym R. P. podpisując tę umowę opatrzył ją datą 21 lutego 2008 roku, Umowa ta stanowi załącznik do aneksu nr (...) z dnia 30 stycznia 2008 roku do umowy z dnia 09 lutego 2005 roku o sprawowanie zarządu

Dowód: aneks z data 30 stycznia 2007 roku k. 127, umowa o administrowanie k. 128-129.

Od 2005 roku zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, wynagrodzenie zarządcy i zaliczki na fundusz remontowy ustalane są w powodowej Wspólnocie na podstawie uchwał zatwierdzających plan gospodarczo-finansowy Wspólnoty:

- na 2005 roku podjętej 09 lutego 2005 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % , przy sprzeciwie pozwanej
- na 2006 podjętej 13 marca 2006 roku przez 3 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 52,67 % przy sprzeciwie R. P. i bez zgody pozwanej
- na 2007 rok podjętej 28 kwietnia 2007 roku przez 3 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 52,67 % bez zgody pozwanej i R. P.
- na 2008 rok podjętej 28 kwietnia 2007 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % bez zgody pozwanej
- na 2009 rok podjętej 20 marca 2009 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % bez zgody pozwanej
- na 2010 rok podjętej 10 kwietnia 2010 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % bez zgody pozwanej
- na 2011 rok podjętej 10 marca 2011 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % bez zgody pozwanej
- na 2012 rok podjętej 17 marca 2012 roku przez 4 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 77,83 % bez zgody pozwanej
- na 2013 rok podjętej 31 marca 2013 roku przez 3 właścicieli lokali posiadających łącznie udział 63,95 % bez zgody pozwanej i J. P.

Dowód: odpisy uchwał j. w. k. 141- 158 .

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie akt w/w/ spraw, w których znajdują się dokumenty przedstawiane przez strony , wielokrotnie powtarzające się w tych sprawach, a także na przyznanych przez strony okolicznościach niespornych co do faktu niezamieszkiwania pozwanej w lokalu stanowiącym jej własność.

W sprawie I C 600/11

Sąd zważył, co następuje :

Przepis art. 399 k.p.c. stanowi, że w wypadkach przewidzianych w dziale VI można żądać wznowienia postępowania, które zostało zakończone prawomocnym wyrokiem, a z godnie z art. 401 pkt.2 k.p.c. można żądać wznowienia postępowania z powodu nieważności, jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej albo nie była należycie reprezentowana bądź jeżeli wskutek naruszenia przepisów prawa była pozbawiona możliwości działania; nie można jednak żądać wznowienia, jeżeli przed uprawomocnieniem się wyroku niemożność działania ustała lub brak reprezentacji był podniesiony w drodze zarzutu albo strona potwierdziła dokonane czynności procesowe ,zaś zgodnie z art. 403 § 1 i 2 można żądać wznowienia na tej podstawie, że: 1)wyrok został oparty na dokumencie podrobionym lub przerobionym albo na skazującym wyroku karnym, następnie uchylonym lub 2) wyrok został uzyskany za pomocą przestępstwa.

Stosownie do treści przepisu art. 407 § 1. K.p.c. skargę o wznowienie wnosi się

w terminie trzymiesięcznym; termin ten liczy się od dnia, w którym strona dowiedziała się o podstawie wznowienia, a gdy podstawą jest pozbawienie możliwości działania lub brak należytej reprezentacji - od dnia, w którym o wyroku dowiedziała się strona, jej organ lub jej przedstawiciel ustawowy.

W ocenie sądu pozwana zachowała 3 miesięczny termin do wniesienia skargi, albowiem o nakazie Z. w sprawie I Nc 2521/11 dowiedziała się 21 marca 2012 roku, a skargę wniosła 18 czerwca 2012 roku .

Analiza materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie pozwala także na przyjęcia , że zachodzą 2 z trzech podstaw wznowienia postępowania wymienione w skardze.

Zarówno administrator Wspólnoty jak i jej pozostali członkowie od wielu lat wiedzieli, że mieszkanie pozwanej jest niezamieszkałe, a nadto, że pozwana nie mieszka pod tym adresem i znane były co najmniej 2 adresy kontaktowe pozwanej : w W. i w Ś., między innymi z wcześniejszych spraw sądowych Dlatego też niewątpliwie strona powodowa podając w pozwie nieaktualny adres pozwanej, tym samym pozbawiała pozwana możliwości obrony aż do chwili dowiedzenia się przez pozwana o nakazie zapłaty w sprawie I Nc 2521/11 . w toku sprawy egzekucyjnej.

Niezależnie od powyższego zaistniała druga z podstaw wznowienia postępowania, a mianowicie prawomocny wyrok w sprawie I C 33/11 obejmującej częściowo to samo roszczenie, które było przedmiotem pozwu w sprawie I Nc 2521/11,a mianowicie co do kwoty 10 628,47 zł z odsetkami , tj, co do należności za okres do 28 czerwca 2010 roku.

Brak było natomiast podstaw do przyjęcia, że nakaz zapłaty w sprawie I Nc 2521/11 został wydany na podstawie dokumentu podrobionego, przerobionego czy za pomocą przestępstwa.

Dlatego też wobec wykazania zasadności 2 podstaw , skarga o wznowienie postępowania podlegała uwzględnieniu - jak w pkt.,I sentencji wyroku. Przepis art. 412. § 1. k. p. c stanowi, że sąd rozpoznaje sprawę na nowo w granicach, jakie zakreśla podstawa wznowienia zgodnie z § 2. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd stosownie do okoliczności bądź oddala skargę o wznowienie, bądź uwzględniając ją zmienia zaskarżone orzeczenie albo je uchyla i w razie potrzeby pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Rozpoznając ponownie sprawę sąd uchylił nakaz zapłaty z dnia 31 sierpnia 2011 roku wydany pod sygn.I Nc 2521/11 i na podstawie przepisu art. 199 § 1 pkt.2 k.p.c, wobec prawomocnego osądzenia sprawy o to samo roszczenie w sprawie I C 33/11 co do kwoty 10 628,47 zł pozew odrzucił – jak w pkt. III wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo także nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozwana przez cały czas konsekwentnie kwestionowała wysokość kwot dochodzonych pozwem w każdej sprawie. Mimo wezwań pozwanej kierowanych bezpośrednio do wspólnoty o przedstawienie rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu a także mimo zobowiązania sadu strona powodowa nie przedstawiła i nie udowodniła ich wysokości.

Nie stanowią takiego dowodu wezwania do zapłaty, czy zestawienia sald złożone przez stronę powodową.

Nie zasługują też na uwzględnienie przedłożone uchwały Wspólnoty za lata 2005 – 2013 . Należy bowiem zwrócić uwagę, że zgodnie z przepisem art. 22 ust.3 pk.1,2

i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Tj Dz u z 2000 roku nr 80 pozw. 903 z późn.zmianami) czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności : ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zważywszy natomiast, że powodowa Wspólnota jest tzw. małą Wspólnotą , to do podejmowania tego typu decyzji mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a przepis art. 199 k.c. stanowi, że do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a jak sąd ustalił żadna z uchwał wspólnoty w tym zakresie nie została podjęta jednomyślnie, a podejmujący je członkowie wspólnoty nie występowali do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, co potwierdził administrator wspólnoty m.in. w sprawie I C 552/06 . Stąd też nie były dla pozwanej wiążące uchwały o wysokości zaliczek na koszty zarządu.

Brak też podstaw do uwzględnienia żądania pozwu za okres od 29 czerwca 2010 roku na podstawie przepisu art. 17. Ustawy o własności lokali stanowiącego ,że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości, ani też na podstawie przepisu art. 206 k.c. który przewiduje, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, skoro strona powodowa nie przedstawiła pozwanej i sądowi dowodów na rzeczywiście poniesione wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dlatego też w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu – jak w pkt.IV sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie V wyroku orzeczono na podstawie przepisu art.98 k.p.c ,który stanowi, że strona przegrywająca zwraca przeciwnikowi na jego żądanie poniesione koszty procesu .