

Sygn. akt III Ca 57/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Tomasz Białka (sprawozdawca)

Sędzia SR del. Piotr Borkowski

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

przeciwko W. G., G. J., B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 18 listopada 2013 r. sygn. akt I C 82/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

a) w pkt I kwotę 8 717, 98 zł (osiem tysięcy siedemset siedemnaście złotych 98/100) zastępuje kwotą 6 996,70 zł (sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 70/100);

b) pkt III i IV nadaje treść : „ zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1 879 zł tytułem zwrotu kosztów procesu”.

2. oddala apelację w pozostałej części i znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

sygn. akt III Ca 57/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem zasądził solidarnie od pozwanych W. G., G. J. i B. G. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. kwotę 8 717,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 XII 2011 r. do dnia zapłaty (pkt I), a w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II). Ponadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2 948 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III), oraz na rzecz powoda od pozwanych 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt IV).

W uzasadnieniu wskazał, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego

w Muszynie z dnia 9 listopada 2009 r. o sygn. I Ns 71/08 ustanowiono odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków i urządzeniach budynków nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali w trzech budynkach położonych na dz. ewid. nr (...) oraz w działce ewid. nr (...). W budynku o nazwie C. wyodrębnionych zostało 16 lokali, oznaczonych numerami od I do XVI. Lokal użytkowy nr I wraz z udziałem 4031/100000 w częściach wspólnych budynków i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz w 1/50 części w działce ewid. nr (...) przyznany został na współwłasność pozwanych W. G.

i B. G., a w 49/50 częściach na rzecz pozwanego G. J.. Jednocześnie Sąd postanowił, że zarząd częściami wspólnymi w każdym z tych budynków i urządzeniami nie służącymi do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali wykonywać będą właściciele wydzielonych w tych budynkach lokali oraz że wszyscy właściciele lokali zobowiązani są do zarządu działką nr (...).

W dniu 26 kwietnia 2010 r. doszło do zmiany zarządu i jego nowymi członkami zostali M. S., A. K. i M. J..

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 listopada 2010 r. zatwierdzone zostały regulaminy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wywozu odpadów oraz zakupu wody i odbioru ścieków w oparciu o koszty ponoszone w poprzednim okresie rozliczeniowym. Pozwany G. J. nie zaakceptował zmiany sposobu zarządu i nie stosował się do podejmowanych uchwał.

W dniu 18 sierpnia 2010 r. w lokalu użytkowym nr I założono liczniki wody, a wcześniej tj. za okres od 1 stycznia 2010 r. do 17 sierpnia 2010 r. decyzją zarządu pobór wody rozliczano według ilości osób zajmujących lokal przyjmując dane, które nie odpowiadały ilości osób zatrudnionych w tym lokalu. W dniu 31 grudnia 2010 r. rozliczenie roczne wykazało, że w lokalu pozwanych istnieje niedopłata w wysokości 2 234,45 zł.

Wspólnota ustaliła, że od 1 kwietnia 2011 r. wysokość zaliczki z tytułu kosztów zarządu wynosi 4 zł za m², w wyniku czego łącznie w roku 2011 r. zaliczki pozwanych na koszty zarządu wyniosły 2 033,88 zł, zaś na fundusz remontowy 1 137,84 zł. Tytułem zaliczek na wywóz śmieci pozwani winni byli uiścić kwotę 3 756 zł, zaś na centralne ogrzewanie kwotę 1 425,48 zł. Z kolei roczna suma zaliczek pozwanych z tytułu zakupu wody i odbioru ścieków wynosiła 1 347 zł. Suma wszystkich w/w zaliczek, jaką pozwani zobowiązani byli do uiszczenia w 2011 r. wynosiła zatem kwotę 9 700,20 zł.

Do dnia wniesienia pozwu, pozwani uiścili jedynie 2 020,64 zł, Tym samym zaległość pozwanych za 2011 r. wyniosła 7 679,56 zł. W ocenie Sądu I instancji wspólnota nieprawidłowo naliczyła opłatę za pobór wody za okres od 1 stycznia 2010 r. do 17 sierpnia 2010 r., tj. do czasu założenia licznika poboru wody w lokalu nr

I, znacznie ją zawyżając. W związku z tym Sąd dokonał ustaleń w świetle, których opłata za wodę i ścieki, którą winni ponieść pozwani, wynosi 805,14 zł. Po odliczeniu od tej kwoty uiszczonych zaliczek, do zapłaty pozostało 451,86 zł. W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę będącą różnicą sumy ostatecznie dochodzonej przez powodową wspólnotę i kwoty 459,90 zł, o którą należało pomniejszyć koszty zużycia wody oraz kanalizacji za 2010 r. Ponadto zasądził odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu, a w pozostałej części powództwo oddalił. O kosztach orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok w zakresie pkt I i III sentencji został zaskarżony przez pozwanych apelacją, w której zarzucili naruszenie:

- art. 15 ust. 2 w zw. z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (uwl) poprzez błędną wykładnię i jego zastosowanie w sytuacji określenia sposobu zarządu częściami wspólnymi nieprzeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez właścicieli w poszczególnych budynkach C., G., P. jak i współwłasnością działki ewid. (...) w postanowieniu z dnia 9 listopada 2009 r. co stanowi o skuteczności i pierwszeństwie sądowego ustalenia sposobu zarządu częściami wspólnymi i współwłasnością działki, a w świetle art. 18 ust. 3 uwl przesądza o bezprawności stosowania przepisów rozdziału 4 uwl, a tym samym potwierdza brak legitymacji czynnej powódki,

- art. 18 ust. 2a uwl poprzez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy w dniu 26 kwietnia 2010 r. nie dokonano zmiany sposobu sprawowania zarządu, a tylko powołano wskazane osoby do kolejalnego zarządu,

- art. 20 ust. 1 uwl poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach braku uprawnienia właścicieli lokali położonych w poszczególnych budynkach C., G.i P. do sprawowania zarządu w zakresie części wspólnych, także tych budynków, w których właściciele ci nie mają żadnych lokali,

a w konsekwencji doprowadzenie do swoistego dualizmu sposobu zarządu, co skutkowało bezprawnym nadaniem uprawnień do wykonywania zarządu właścicielom bez ograniczeń – wbrew wcześniej przywołanemu postanowieniu Sądu Rejonowego w Muszynie w przedmiocie zniesienia współwłasności,

- art. 199 k.c., art. 201 k.c., art. 202 k.c. poprzez niezastosowanie ich w niniejszej sprawie, jako właściwych z uwagi na autonomiczny i mający pierwszeństwo stosowania sposób sprawowania zarządu częściami wspólnymi poszczególnych budynków nieprzeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli w poszczególnych budynkach C., G., P. jak i współwłasnością działki ewid. (...)w w/w postanowieniu z dnia 9 listopada 2009r.,

- art. 359 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie zasadności roszczenia o odsetki, w sytuacji, gdy nie wynikają one ani z czynności prawnej, ani z ustawy, ani z orzeczenia sądu czy też innego właściwego organu,

- art. 6 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie, iż powódka udowodniła roszczenie,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie dowodów zaofiarowanych przez stronę powodową jako wystarczających do wyjaśnienia sprawy, a w konsekwencji zasądzenie roszczenia objętego pozwem przy jednoczesnym pominięciu znaczenia i właściwej oceny dowodów przedłożonych przez pozwanych wraz z ich zeznaniami przedstawiających krytykę roszczenia, co przy zastosowaniu prawidłowego procesu oceny materiału dowodowego w konsekwencji doprowadziłoby do oddalenia powództwa,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności szczegółowego określenia sposobu zarządu częściami wspólnymi poszczególnych nieprzeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali w danym budynku oraz współwłasnością działki ewidencyjnej nr (...) określonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 9 listopada 2009 r., co doprowadziło Sąd I instancji do mylnego wyobrażenia o sposobie wykonywanego zarządu,

- art. 365 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie obowiązкови bezwzględnego związania prawomocnym orzeczeniem sądu – postanowieniem Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 9 XI 2009 r. w przedmiocie zniesienia współwłasności, które określało w punkcie XXXIII autonomiczny sposób zarządu częściami wspólnymi, co ma pierwszeństwo wobec regulacji uwl, a w konsekwencji doprowadziło do uznania legitymacji czynnej powoda w niniejszej sprawie,

- art. 386 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy w związku z pominięciem merytorycznych zarzutów pozwanych,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia orzeczenia z pominięciem ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz bez wskazania przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności, a nadto bez wyjaśnienia podstawy prawnej,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuprawnionym pominięciu aktualności i skuteczności sposobu zarządu nieruchomością wspólną wynikającego z w/w postanowienia z dnia 9 listopada 2009 r., nadaniu nieuprawnionego znaczenia okoliczności rzekomej zmiany sposobu zarządu z dnia 26 kwietnia 2010 r. podczas, gdy w rzeczywistości nie ma ona cech i charakteru zmiany sposobu zarządu, pominięcia znaczenia skutecznych czynności dokonanych przez G. J. w zakresie samodzielnego otwarcia

rachunku bankowego oraz naliczania i składania na nim zaliczek, pominięcia znaczenia oświadczeń z pism pozwanego G. J. z dnia 19 listopada i 12 grudnia 2010r. i do powódki w przedmiocie zaliczenia wpłat na poszczególne lokale – dla wykazania wysokości wpłat za lokal nr I, jak i wadliwości opracowania i rozliczenia wykonanego przez J. P., wadliwym rozliczeniu należności za wywóz śmieci poprzez obciążenie nimi pozwanych, nieprawidłowym przyjęciu legitymacji czynnej powódki także w zakresie roszczeń za okres poprzedzający kwestionowaną zmianę sposobu zarządu oraz wadliwym uznaniu zasadności roszczenia w części dotyczącej odsetek.

Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa za przyznaniem od powódki na rzecz pozwanych kosztów sądowych wraz z kosztami zastępstwa procesowego radcy prawnego; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania za przyznaniem pozwanym od powoda kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona jedynie w części.

W ocenie Sądu Okręgowego przeważająca większość zarzutów apelacji nie została skutecznie wywiedziona. Nie zachodzą również uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 VI 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 ze zm.) sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. W art. 11 ust. 1 uwl przewidziano zaś, że przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się odpowiednio do wyodrębnienia własności lokali z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. W świetle tych przepisów oraz art. 8 ust. 2 uwl nie budzi wątpliwości, że określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić postanowieniem sądu znoszącym współwłasność nieruchomości poprzez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Zmiana tego sposobu jest możliwa niezależnie od tego, czy zarząd ten został wcześniej określony w wymagającej jednomyslności umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy też w postanowieniu sądu znoszącego współwłasność. Jej dopuszczalność wynika z art. 18 ust. 2a uwl. Dokonanie zmiany sposobu zarządu wymaga jednak zgodnie z tym przepisem podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza. Właściciele lokali realizując przewidziane w art. 18 ust. 2a uwl uprawnienie do zmiany sposobu zarządu nieruchomością nie naruszają treści art. 365 § 1 k.p.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r. III CSK 184/11 LEX nr 1131128, z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, nie publ.).

Art. 19 uwl umożliwia w mniejszych nieruchomościach, w których liczba samodzielnych lokali nie jest większa niż 7, sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną bezpośrednio przez właścicieli lokali w oparciu o przepisy o współwłasności zawarte w kodeksie cywilnym i kodeksie postępowania cywilnego. W większych wspólnotach zgodnie z art. 20 uwl właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Taki charakter miało podjęcie wspomnianych uchwał z 26 kwietnia 2010r. (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 23 III 2011r. o sygn. I ACa 174/11).

W świetle powyższego za chybione należy uznać zarzuty sprowadzające się do kwestionowania, że nie doszło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością. Nie ma podstaw do podważania legitymacji czynnej powódki, w tym zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie obowiązkowi bezwzględnego związania prawomocnym orzeczeniem sądu – postanowieniem Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 9 listopada 2009 r., a w konsekwencji również zarzut apelujących naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 15 ust. 2 w zw. z art. 18 ust. 3 uwl poprzez jego zastosowanie w sytuacji określenia w w/w postanowieniu sposobu zarządu częściami wspólnymi. Ustalony w tym orzeczeniu sposób zarządu obowiązywał we wspólnocie do dnia 26 kwietnia 2010 r. kiedy to zostały podjęte uchwały nr 1, 2 i 3 w przedmiocie

odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty, powołania trzyosobowego zarządu nieruchomością wybieranego spośród współwłaścicieli i w przedmiocie wyboru nowego zarządu.

Nie ma zdaniem Sądu podstaw do uznania, że uchwała nr 1 z 26 kwietnia 2010 r. miała na celu jedynie odwołanie dotychczasowego zarządu i nie zmieniła sposobu jego sprawowania wynikającego z postanowienia Sądu Rejonowego w Muszynie. Taki pogląd nie da się pogodzić z tym, że poprzednio sprawowany przez wszystkich właścicieli zarząd zastąpiono rozwiązaniem wynikającym z art. 20 ust. 1 uwl i powołano nowy trzyosobowy zarząd nieruchomością. Zmiana sposobu zarządu została dokonana skutecznie. Zachowano przy tym wymogi formalne określone w art. 18 ust. 2a uwl.

Odwołując się do treści art. 6 uwl, wskazać należy, iż zgodnie z treścią tego przepisu wspólnota mieszkaniowa, to ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości, przy czym jak wynika z kolejnych przepisów tej ustawy, wspólnota jest jednocześnie rodzajem jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej. Zarazem jednak nadano jej pewne cechy upodabniające ją do osoby prawnej – możliwość nabywania praw, zaciągania zobowiązań, pozywania do Sądu i bycia pozywaną. Powołana do zajmowania się współwłasnością wspólnota mieszkaniowa posiada kompetencje tylko do decydowania o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (por. Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali - Ewa Bończak-Kucharczyk, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, I ACa 464/11).

Powyższe stwierdzenia dają podstawę do przyjęcia, że podjęte we wspólnocie mieszkaniowej uchwały w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną odpowiadały kompetencjom wynikającym

z przepisów ustawy o własności lokali. Stosowanie przepisów tej ustawy skutkowało odwołaniem się również do treści art. 12 uwl. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu zostały ukształtowane prawa i obowiązki właścicieli lokali stanowiących odrębne własności. Nie można zatem podzielić zarzutu apelujących, iż po wydaniu w/w uchwał właściciele lokali w budynku C. mieli w dalszym ciągu możliwość podejmowania decyzji związanych z zarządem nieruchomością. Uchwały

w przedmiocie powołania zarządu doprowadziły bowiem do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i nowoustanowiony zarząd otrzymał w związku z tym stosowne kompetencje ustawowe, a dotychczasowy określony w postanowieniu Sądu Rejonowego w Muszynie utracił swój byt. W świetle powyższego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 199 k.c., art. 201 k.c., art. 202 k.c. poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie.

Niezasadny jest także zdaniem Sądu Okręgowego zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Pojęcie "istoty sprawy", o którym jest mowa w art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi w sytuacji, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego co jest przedmiotem sprawy uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 roku sygn. akt IV CSK 299/10 publ. Lex 784969). W okolicznościach niniejszej sprawy nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu, iż nie rozpoznał istoty sprawy. Z zaskarżonego wyroku i jego uzasadnienia wynika, iż Sąd I instancji rozpoznał wniesione powództwo i orzekł

w tym przedmiocie wskazując dowody na których się oparł, oraz uzasadniając dlaczego innym dowodom odmówił wiarygodności.

W ocenie Sądu II instancji nie może odnieść zamierzonego skutku podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać jedynie na przedstawieniu własnej korzystnej dla apelującego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartych na własnej ocenie, lecz konieczne jest wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, a nadto, że miało to wpływ na wynik sprawy. Innymi słowy konieczne jest wykazanie, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Jak wspomniano, nie stanowi tego rodzaju wykazania, powołanie się na własne twierdzenia i korzystne dla siebie dowody – jak to czynią apelujący.

Odnosnie zarzutu pominięcia znaczenia otwarcia konta bankowego przez pozwanego G. J. i kwestii z tym związanych stwierdzić należy,

iż jest on nieskuteczny. W apelacji nie wskazano nawet z czym to pominięcie miałyby się wiązać i w jaki sposób wpływałoby na podjęte rozstrzygnięcie. Niewątpliwie kwoty wpłacane na założony przez G. J. rachunek bankowy wspólnoty zostały uwzględnione w rozliczeniach. W aktach na k.195 znajduje się szczegółowe rozliczenie tych sum dokonane przez J. P.. Nie ma podstaw do kwestionowania przyjętej metody zaliczenia tych wpłat na poczet poszczególnych lokali w sposób proporcjonalny do ich powierzchni. Z treści pism G. J., na które powołano się w apelacji nie wynika, w jaki inny sposób należałoby przyporządkować poszczególne części środków przekazanych z rachunku bankowego wspólnoty, który pozwany samodzielnie założył.

Nietrafiony jest także podnoszony w apelacji zarzut kwestionujący legitymację strony powodowej w zakresie roszczeń wynikających z okresu od stycznia do kwietnia 2010r. tj. poprzedzającego zmianę sposobu zarządu. Zmiana zarządu miała wpływ na sposób reprezentacji wspólnoty, ale nie ma znaczenia jeśli chodzi o istnienie i wielkość wierzytelności, które przysługują stronie powodowej. Niedopłata związana z rozliczeniem całego 2010 roku winna zostać uregulowana na rzecz wspólnoty, która w chwili obecnej reprezentowana jest przez aktualny zarząd. Dodać należy jedynie w tym miejscu, że stanowiące podstawę rozliczeń uchwały zostały podjęte z mocą od 1 stycznia 2010r., objęły zatem cały ten okres.

Jeśli chodzi o zasądzone odsetki, to Sąd Okręgowy, podobnie jak to było już w poprzedniej sprawie pomiędzy stroną powodową a pozwanym G. J. o sygn. III Ca 505/11 wskazuje, iż zaliczki na poczet opłat za media są świadczeniami okresowymi. Podstawę ich pobierania przez wspólnotę daje art. 13 ust. 1 uwl i 743 k.c. Przyjęcie poglądu, że wspólnocie nie przysługuje prawo do sądowego dochodzenia zaliczek na pokrycie kosztów dostarczania mediów do lokali poszczególnych właścicieli oznaczałoby przerzucenie na wspólnotę obowiązku wykładania tychże kosztów za niepłacących właścicieli i rodziłoby niebezpieczeństwo niewywiązywania się przez wspólnotę z zadania zakupu mediów do poszczególnych lokali. Nie ma przy tym znaczenia czy wspólnota zapłaciła ich dostawcom wyższą kwotę z tytułu opóźnienia, bowiem roszczenie to nie jest roszczeniem odszkodowawczym i nie jest wymagane wykazanie szkody. Podstawę dla dochodzenia odsetek za opóźnienie w tym zakresie stanowi art. 481 § 1 i 2 k.c.

Bezasadny jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Postanowienie Sądu Rejonowego zawiera wszystkie prawem przewidziane elementy. Subiektywne przekonanie strony, że zawarte w pisemnych motywach wyroku rozważania prawne nie są wyczerpujące, nie jest wystarczające dla uznania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. za słuszny. Ponadto zaznaczyć należy, że postawiony zarzut może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Apelacja nie wykazuje, aby sytuacja taka miała miejsce.

Jedynie zarzut apelacji dotyczący wysokości zaliczki za wywóz śmieci okazał się w części skuteczny. Otóż zgodnie z przyjętym w dniu 18 XI 2010r. regulaminem rozliczenia kosztu wywozu odpadów komunalnych zaliczki na kolejny rok ustalane są w oparciu o koszty z roku poprzedniego. Na podstawie dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie oraz faktu, iż strony nie kwestionowały związanych z tym wydatków wspólnoty za 2010 r. punktem odniesienia do ustalenia zaliczki na wspomniany cel winna być należność za wywóz śmieci, która obciążała pozwanych za 2010 r. tj. kwota 2 034,72 zł (k.96). Stanowiąca podstawę tych ustaleń ilość miejsc konsumpcyjnych w lokalu pozwanych nie budzi wątpliwości w świetle zeznań J. P. (k.303) i A. K. (k.371) oraz samego G. J. (k.376), który podał w przybliżeniu podobną ilość miejsc konsumpcyjnych, a jednocześnie przyznał, że nie liczył ich dokładnie. Należy więc zgodnie z przyjętymi zasadami kwotę tę podzielić przez 12 miesięcy i w ten sposób otrzymany wynik stanowi miesięczną stawkę zaliczki z tytułu opłat za śmieci wynoszącą 169,56 zł.

W świetle takich ustaleń Sąd Okręgowy zmieniając wyrok miał na uwadze, iż suma powyższych zaliczek za cały 2011 r. wynosi 2 034,72 zł. Wspólnota błędnie przyjęła zaliczkę na poziomie 3 756 zł tj. po 313 zł miesięcznie. Wobec tego

należało od 3 756 zł odjąć kwotę 2 034,72 zł. Uzyskana w ten sposób różnica tj. 1 721,28 zł stanowi kwotę, o którą pomniejszyć należało zasądzoną na rzecz strony powodowej należność.

Pozwani nie mogą skutecznie powoływać się na to, że obciążenie ich kosztami wywozu śmieci jest większe niż właściciele innych lokali. Artykuł 12 ust. 3 uwl wprowadza odstępstwo od zasady, że właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania wspólnej nieruchomości w stosunku do udziału, jaki posiadają we współwłasności przymusowej. Uchwała zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej może zwiększyć obciążenie właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Pozwani nie kwestionowali uchwały z 18 listopada 2010r. wprowadzającej regulamin rozliczenia kosztów wywozu odpadów komunalnych. Nie mogą więc w tym procesie powoływać się na to, że uchwała ta narusza ich interesy. Okoliczności te mogły być podstawą powództwa opartego na art. 25 ust. 1 uwl. Przyjęta uchwała wiązała właścicieli wobec tego nie miało znaczenia czy rzeczywiście sami pozwani, bądź osoba dzierżawiąca od nich lokal, zajmowała się wywozem odpadów z lokalu na własną rękę.

Konsekwencją przyjętego rozstrzygnięcia była konieczność zmiany wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach. Wygrana strony powodowej to 80% dochodzonego roszczenia, zaś pozwanych 20 %, wobec czego od kwoty 2 358,40 zł stanowiącej 80 % wydatków powódki należało odjąć kwotę 480 zł odpowiadającą 20 % wydatków pozwanych i tak otrzymana różnica stanowi należną stronie powodowej kwotę 1 879 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego kierując się zasadami słuszności rozstrzygnął w oparciu o wyrażoną w art. 100 k.p.c. zasadę wzajemnego zniesienia kosztów.