

Sygn. akt I ACa 534/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał SA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt I C 2109/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 327,23 zł (trzysta dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia trzy grosze) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rystał Iwona Wiszniewska Maria Iwankiewicz

Sygn. akt: I ACa 534/13

UZASADNIENIE

Powódka - (...) spółka z o.o. w S. wniosła o uchylenie uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S., podjętej w dniu 12 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych .

W uzasadnieniu wskazała, że uchwała ta została podjęta z naruszeniem przepisów prawa, zarzuciła podjętej uchwałę sprzeczność polegającą na podaniu dwóch terminów wejścia jej w życie. Wskazała nadto, że Regulamin rozliczeń

kosztów centralnego ogrzewania zawiera załącznik numer 1 tj. współczynnik redukcji, który zdaniem powódki jest skonstruowany wadliwie albowiem nie zawiera współczynnika redukcji dla lokali użytkowych posiadających ściany szczytowe w sytuacji, gdy właściciele innych lokali otrzymali ulgi z tego tytułu.

Pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa (...), (...), (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podała, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali i nie narusza interesów powódki.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S. numer (...) z dnia 12 listopada 2012 roku i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 379 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzeczenie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że (...) spółka z o.o. w S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S.. Powódka jest właścicielem lokalu użytkowego – sklepu. W dniu 12 listopada 2012 roku Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) (w drodze indywidualnego zbierania głosów) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych. Z uchwały tej wynika, że właściciele lokali wyrażają zgodę na przyjęcie regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych (§1 uchwały). Regulamin będzie obowiązywał od sezonu grzewczego 2011/2012 (§2 uchwały). Załącznik do tej uchwały stanowi „Regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych” (§ 4). Regulamin zawiera załącznik numer 1, określający współczynnik redukcji zużycia dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w bryle budynku wg (...). Współczynnik redukcji dotyczy lokali mieszkalnych środkowych, usytuowanych nad tunelem, pod dachem, posiadających ścianę szczytową. W przypadku lokali użytkowych współczynnik redukcji wynosi 1,00.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki za uzasadnione.

Sąd ten przywołał treść przepisu art. 25 ustęp 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i wskazał, że powódka zaskarżając uchwałę numer (...) w pozwie oraz na rozprawie w dniu 10.04.2013 roku podnosiła, że uchwała ta zawiera sprzeczność polegającą na podaniu dwóch terminów wejścia jej w życie, że regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania zawiera załącznik numer 1 tj. współczynnik redukcji, który jest skonstruowany wadliwie, albowiem nie zawiera współczynnika redukcji dla lokali użytkowych posiadających ściany szczytowe w sytuacji, gdy właściciele innych lokali otrzymali ulgi z tego tytułu. Powódka kwestionował także treść § 17 regulaminu z którego wynika, że właściciel, który będzie posiadał nadpłatę z tytułu uiszczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania na zwrot nadpłaty będzie czekał tak długo aż nastąpi wyczerpanie całej nadpłaty, a także § 24 z którego wynika, że w przypadku przekazania lokalu między właścicielami następuje okresowy odczyt co, a w przypadku zasad dotyczących rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w związku ze zmianą regulaminu takich zasad nie przewidziano. Za wadliwe uznała także zapisy § 26 regulaminu, który różnicuje właścicieli albowiem właściciele lokali, którzy nie posiadają zamontowanych podzielników ciepła będą rozliczani według powierzchni użytkowej lokalu bez względu na ilość zużytego ciepła.

Sąd Okręgowy w części podzielił zarzuty powódki dotyczące uchwały numer (...), w szczególności odnośnie tego, że z regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania nie wynika dlaczego współczynnik redukcji zużycia dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w bryle budynku nie dotyczy także lokali użytkowych. W ocenie tego Sądu podejmowane przez wspólnotę uchwały powinny być jasne, zrozumiałe dla wszystkich członków wspólnoty. Taka sytuacja nie ma miejsca w przypadku zaskarżonej uchwały. Sąd ten uznał, że przyjęte przez Wspólnotę zasady dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania nie są czytelne, a pozwana nie potrafiła wyjaśnić jakie argumenty zadecydowały o tym, że współczynnik redukcji z uwagi na położenie lokalu nie ma zastosowania do lokali użytkowych. Za nieprzekonywujące Sąd Okręgowy uznał twierdzenia pozwanej, że w regulaminach przyjętych przez inne wspólnoty mieszkaniowe także został zastosowany wobec lokali użytkowych współczynnik na poziomie 1 oraz że jest on akceptowany przez fachowców od ciepła. Nieprzekonujące jest również zdaniem Tego Sądu twierdzenie pozwanej, że współczynnik redukcji nie ma zastosowania do lokali użytkowych posiadających ściany szczytowe

albowiem takie zapisy zostały ujęte w opracowaniach instytutów badawczych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podejmując sporną uchwałę winna w sposób przystępny wyjaśnić właścicielom lokali jakie czynniki zadecydowały o przyjęciu zawartych w regulaminie rozwiązań. Za uzasadnione zatem Sąd ten uznał zarzuty powódki, że z nieznanymi przyczynami właściciele lokali użytkowych zostali pominięci przy zastosowaniu ulg ze względu na ich położenie w bryle budynku.

Sąd Okręgowy uznał także za niespójne zapisy uchwały odnoszące się do jej obowiązywania. Wskazał, że uchwała została podjęta w dniu 12.11.2012 roku i z jej treści wynika, że obowiązuje od dnia jej podjęcia. Natomiast w § 2 uchwały wskazano, że regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania będzie obowiązywał od sezonu grzewczego 2011/2012, a zatem będzie obejmował okres sprzed podjęcia uchwały. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie ulega wątpliwości, że takie zapisy uchwały mogą wywołać wątpliwości dotyczące sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w okresie grzewczym 2011/2012. Sąd ten nadto wskazał, że podziela także argumentację powódki, dotyczącą zarzutów co do § 17 regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, natomiast jego zdaniem podnoszone przez powódkę zarzuty dotyczące § 24 i § 26 regulaminu są nieuzasadnione, bowiem zapisy zawarte w tych paragrafach nie naruszają interesów powódki, są zgodne z przepisami prawa. Zatem uznając, że podjęta uchwała narusza interesy powódki Sąd Okręgowy uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S. z dnia 12.11.2012 r.

Sąd ten orzekło kosztach mając na uwadze art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych. W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że ten regulamin był już raz przyjęty na zebraniu ogółu Właścicieli uchwałą nr (...), która również została zakwestionowana przez powoda z uwagi na ujęty w załączniku nr 1 do tej uchwały współczynnik redukcyjny dla lokali użytkowych - 1,10. Sąd Okręgowy w Gorzowie wyrokiem z dnia 03 lipca 2012 roku uchylił tę uchwałę. Pozwana wyjaśniała, że Zarząd Wspólnoty na zapytania Właścicieli kiedy będą rozliczane koszty centralnego ogrzewania nie mając instrumentów prawnych zmuszony był podjąć decyzję, o podjęciu uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, a istotne jej punkty odnoszą się do pełnomocnictwa dla zarządu o podpisanie umowy z firmą rozliczającą, oraz regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wg podzielników ciepła, ze zmianą współczynnika redukcyjnego dla lokali użytkowych 1,00. Apelująca wskazała, że zarzut powódki odnoszący się do współczynnika redukcji dla lokali użytkowych nie jest prawdziwy bowiem zapis w załączniku nr 1 do regulaminu „ściana szczytowa” dotyczy lokali które mają w wyniku położenia w bryle budynku wszystkie trzy ściany odsłonięte w tym tzw. ściana szczytowa, a to nie dotyczy lokalu powódki, który po wykonanej zabudowie arkad praktycznie nie ma w ogóle ścian zewnętrznych. Apelująca opisała przy tym należącą do niej nieruchomości, stwierdzając, że lokale użytkowe w niej położone w tym lokal powoda uwzględniając obrys lokalu, mają trzech ścian lokalu odsłoniętych.

Apelująca podniosła nadto, że zarzut zawartej w uchwale sprzeczności polegającej na podaniu dwóch terminów wejścia jej w życie, jest nie do końca obiektywny, ponieważ ma związek z oczekiwaniami Właścicieli również powoda, że Wspólnota powróci do rozliczeń według podzielników ciepła, ponieważ w pierwszym okresie działania Wspólnoty rozliczono koszty ciepła według metrów powierzchni użytkowej lokali, ze względu na brak podstaw do współpracy z firmą rozliczającą. Powołała się także na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 15/91, P7/92, w którym stwierdzono, że „z mocą wsteczną obowiązki można „zdejmnąć” bądź łagodzić, szczególnie gdy prowadzi to do pełniejszej realizacji jakichś innych szczególnie ważnych zasad np. zasady sprawiedliwości społecznej”. W tym zakresie zatem pozwana postąpiła zgodnie z wnioskiem mieszkańców, w tym również powoda. W związku z takim stanem faktycznym, żeby spełnić oczekiwania mieszkańców w każdym zapisie prawnym w tym obszarze wystąpi działanie wstecz, wzięto pod uwagę fakt, że za takim rozwiązaniem opowiedziało się ponad 96% Właścicieli.

W zakresie § 17 regulaminu apelująca wskazała, że ma on związek racjonalnym gospodarowaniem środkami finansowymi Właścicieli, bowiem zwrot nadpłat dla Właścicieli wiąże się z kosztami przelewu, a nadto z zapisu regulaminu wynika, że ta kwestia dotyczy tylko jednego miesiąca. Z treści paragrafu 17 regulaminu nie wynika, że zainteresowany mający nadpłatę będzie czekał aż wyczerpie się cała kwota nadpłaty. Powołała się przy tym na

praktykę zakładów energetycznych, które postępują w podobny sposób. Zaznaczyła, że w przypadku lokali użytkowych w tym lokalu powoda Wspólnota wystawia rachunki i w piśmie kierowanym do wszystkich zainteresowanych zwraca określoną wysokość nadpłatę przelewając na konto zainteresowanych. Przedstawiła także swoje stanowisko odnośnie § 24 i § 26 regulaminu.

Strona apelująca zarzuciła także, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie zostały przeprowadzone istotne dowody.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania procesowego w tym

kosztów zastępstwa procesowego i opłaconego pełnomocnictwa

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Odwoławczy na wstępie stwierdza, że w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Ustalenia te nie były zresztą kwestionowane przez apelującą pozwaną. Wobec powyższego nie ma konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Należało także ocenić, że Sąd pierwszej instancji również prawidłowo ocenił konsekwencje wypływające z tak ustalonego stanu faktycznego trafnie przyjmując, że zaskarżona uchwała narusza prawa strony powodowej jako właściciela lokalu w pozwanej Wspólnocie.

Sąd Apelacyjny - wobec niestawiennictwa na rozprawie strony apelującej, która nie składała nadto żadnych pism procesowych odnoszących się do treści wniesionej w tej sprawie apelacji - wyjaśnia, że uznał z urzędu sprzeczność treści apelacji z jej wnioskami za oczywistą omyłkę apelującej Wspólnoty, która odwołując się od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. uwzględniającego powództwo spółki (...) w S. i kwestionując w uzasadnieniu stanowisko Sądu pierwszej instancji jednocześnie wносиła o jego utrzymanie formułując wniosek apelacji jako żądanie zmiany „zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości”. W istocie w ocenie Sądu Odwoławczego należało uznać, że intencją strony wnoszącej środek odwoławczy od wyroku uwzględniającego powództwo było doprowadzenie do jego zmiany poprzez oddalenie powództwa.

Tym niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji zmierzającej w tym kierunku.

Sąd Odwoławczy, odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii o charakterze proceduralnym, wskazuje że całkowicie chybione jest obciążanie przez apelującą pozwaną Sądu Okręgowego zarzutem, że nie zostały przez niego przeprowadzone istotne dowody. Zgodnie z przepisem art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jest to procesowy wyraz zasady prawa materialnego z art. 6. k.c. zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W wyjątkowych jedynie wypadkach sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, bacząc przy tym by jego działanie z urzędu nie zostało poczytane za sprzyjanie jednej ze stron, czy też nierówne ich traktowanie. W orzecznictwie panuje też pogląd, że przewidziana w art. 232 k.p.c. możliwość przeprowadzenia przez sąd dowodu z urzędu jest jego prawem, a nie obowiązkiem procesowym. Nieskorzystanie z tego uprawnienia może być podstawą do konstruowania zarzutu procesowego tylko w sytuacji wyjątkowej, nadzwyczajnej (por wyrok Sądu Najwyższego z 10 listopada 2004 r. w sprawie II CK 212/04). W postępowaniu jakie toczyło się w tej sprawie to na stronie pozwanej spoczywał zatem obowiązek wskazania Sądowi Okręgowemu dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Tymczasem Wspólnota jedynie ogólnie powoływała się na szereg okoliczności i istniejącą praktykę nie wskazując konkretnych dowodów z dokumentów czy zeznań, które mogłyby jej twierdzenia udowodnić.

Przechodząc do meritum sporu należy przypomnieć, że ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903) określa prawa i obowiązki członków wspólnoty oraz zakres zarządu nieruchomością wspólną. Ustawodawca w art. 12. ust 2. tej ustawy wskazał, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis art. 12 ust 3. dozwala na to by w drodze uchwały właścicieli można było ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jednakże zawiera jednocześnie wymaganie, by uzasadniał to sposób korzystania z tych lokali. Nadto zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może nastąpić w razie, gdy uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, bądź gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Celem powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest wyeliminowanie uchwał wspólnoty, który – w zakresie objętym przewidzianymi tym przepisem przesłankami – naruszają szeroko rozumiany porządek prawny.

Mając na uwadze powyższe przepisy - za naruszające interes właściciela lokalu należy uznać takie uchwały, które różnicują sytuację właścicieli poszczególnych lokali bez należyte uzasadnionej podstawy. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy Wspólnota tworząc reguły obowiązujące wszystkich właścicieli, dla niektórych z nich tworzy dodatkowe obowiązki i obciąża ich kosztami, od których inni są zwolnieni lub ponoszą je w mniejszym stopniu, nie wskazując należytego uzasadnienia dla takiego zróżnicowania.

Należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że pozwana Wspólnota nie przedstawiła takiego uzasadnienia dla zróżnicowania sytuacji powodowej spółki w stosunku do innych właścicieli lokali. W załączniku nr 1 do zaskarżonej uchwały została zamieszczona tabela, w której wskazano współczynniki redukcji zużycia dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w bryle budynku. W pierwszej rubryce tej tabeli zatytułowanej „położenie” wymieniono możliwe usytuowanie lokalu poprzez szczegółowe wskazanie jego położenia : 1. Pod dachem ściana szczytowa, 2. Ściana szczytowa, 3. Pod dachem, 4. Środkowe, 5. Nad tunelem. W kolejnych rubrykach wskazano kod i współczynniki redukcji w wersji I i II. Przy tym czytelnym zapisie założeń przyjęcia współczynnika redukcji zupełnie niezrozumiałym jest więc zamieszczenie w pozycji 6. rubryki pierwszej - „położenie” określenia: „lokal użytkowy”. Strona pozwana powoływała się w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji na okoliczność, że takie rozwiązanie zostały przyjęte w innych wspólnotach, że optuje za nim także centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy technologii Instalacyjnych w W.. Ani w odpowiedzi na pozew ani w toku postępowania przed Sądem Okręgowym pozwana Wspólnota nie zaoferowała jednakże jakichkolwiek dowodów na poparcie tego twierdzenia, tak jak i nie wskazywała na merytoryczne uzasadnienie zróżnicowania w tej mierze lokali mieszkalnych i użytkowych, nie powołując także i w tym zakresie jakichkolwiek dowodów. W tej sytuacji, jak zasadnie przyjął to Sąd pierwszej instancji należało uznać, że uchwała odwołująca się do tak sformułowanego zróżnicowania sytuacji właścicieli lokali w tej wspólnotie narusza interes strony powodowej.

Na aprobatę zasługuje również pogląd, że niejasność treści zaskarżonej uchwały nr (...) także powinna skutkować jej uchyleniem. Zupełnie dyskwalifikującym tę uchwałę jest bowiem fakt, że zawiera ona dwoisty termin, który odnosi się do początkowej daty jej stosowania. W § 2 postanowiono, że regulamin przyjęty tą uchwałą będzie obowiązywał od sezonu grzewczego 2011/2012. Tym samym miałyby ona znaleźć zastosowanie do rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania powstałych od dnia 1 września 2011 r. który stanowi datę początkową tak określonego sezonu grzewczego. Natomiast w § 5 in fine wskazano, że uchwała ta obowiązuje od dnia jej podjęcia, a więc od 12 listopada 2012 roku. W tej sytuacji powstaje istotna wątpliwość, co do sprzeczności tych dwóch wyżej wskazanych dat jako terminów początkowych dla zastosowania Regulaminu przyjętego zaskarżoną uchwałą.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem strony powodowej, że co do zasady prawo nie działa wstecz. Dotyczy to wszystkich aktów stanowiących przepisy prawa i powinno odnosić się także do uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej jako aktu, na podstawie którego mają być nałożone obowiązki na jej członków. Jednakże należy wyjątkowo dopuścić możliwość

takiej regulacji zawartej w uchwale wspólnoty, która jednak musi być uzasadniona istotnymi z punktu jej interesów względami. Ich ocena jest możliwa jedynie wówczas, gdy wspólnota zaprezentuje merytoryczne, poparte dowodami argumenty, przemawiające za przyjętym rozwiązaniem. W tej sprawie takim argumentem nie może być brak podstaw do rozliczeń, które obciążają wspólnotę wobec dostawcy ciepła. Należy pamiętać, że we Wspólnocie Mieszkaniowej (...), (...), (...) w S. obowiązuje taki regulamin przyjęty 17 marca 2010 roku.

Mając na uwadze powyższe na uwadze należało uznać, że zaskarżona uchwała narusza interes powódki zawierając tak istotną wadliwość jak niejasność co do początkowej daty stosowania regulaminu, co jest nie do przyjęcia w tego rodzaju akcie, mającym stanowić podstawę rozliczeń właścicieli lokali.

Osobnym zagadnieniem jest wadliwość zaskarżonej uchwały, zatwierdzającej regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, w zakresie w jakim pozbawia ona właściciela prawa dysponowania nadpłatą, jaka może powstać z tego tytułu w okresie rozliczeniowym, o czym stanowi § 17, a co należy ocenił także Sąd Okręgowy w nieco skrótowy sposób artykułując swoje stanowisko w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Odwoławczy nie podziela stanowiska apelującej jakoby względy oszczędności nakazywały takie rozwiązanie z jednoczesnym powoływaniem się na wcześniej stosowaną praktykę dokonywania takich zwrotów. Stanowisko to jest zatem także sprzeczne, a nadto zapisów nowego regulaminu w tym względzie nie można bronić praktyką istniejąca sprzed jego uchwalenia. Nadto pozwana jak już powyżej wskazywano nie przywołała żadnych dowodów na okoliczność, że ewentualne nadpłaty będą stanowiły kwoty tak niewielkie, że ich rozliczenie będzie możliwe w ramach jednomiesięcznego czynszu.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów powódki odnoszących się do §24 i § 26 regulaminu zatem omawianie tych regulacji w kontekście apelacji pozwanej jest pozbawione uzasadnienia.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanej Wspólnoty i dlatego na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. apelację tę oddalił.

Orzeczenie o kosztach ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie apelująca Wspólnota przegrała w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym zatem jest zobowiązana do zwrotu przeciwnikowi niezbędnych kosztów poniesionych w tej instancji. Pełnomocnik powódki przedstawił spis kosztów, w którym koszty te wskazał na kwotę 344,23 zł. Na koszty te według spisu składają się koszty zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty od pełnomocnictwa oraz koszty przejazdu na rozprawę do Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w wysokości 192,23 zł.

Sąd Odwoławczy uznał natomiast za zasadne żądanie zwrotu kosztów co do kwoty 327,23 zł. przyznając pełnomocnikowi na podstawie § 11 pkt. 1 w zw. z § 5 w zw. z § 12 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) w kwocie 135 zł oraz wskazane w spisie koszty przejazdu. W ocenie tutejszego Sądu nie było natomiast celowym obciążenie pozwanej dalszą opłatą od ponownie udzielonego pełnomocnictwa z dnia 15 lipca 2013 roku (k.139), bowiem pełnomocnik strony powodowej legitymował się w tej sprawie pełnomocnictwem udzielonym już dnia 11 marca 2013 roku (k.75), a obejmującym umocowanie do działania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji.

Dariusz Rysta Iwona Wiszniewska Maria Iwankiewicz