

Sygn. akt **V Ca 3921/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński SR del. Agnieszka Wiśniewska
Protokolant:	sekr. sądowy Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...)** z siedzibą w W.

przeciwko **T. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla W. w W.

z dnia 3 września 2014 r., sygn. akt II C 260/13

1. oddala apelację,

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz T. S. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3921/14

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w pozwie z dnia 14 września 2011 r. domagała się zasądzenia od T. S. kwoty 9.118,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 7.689,71 zł od dnia 01 marca 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.428,56 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. według stanu na dzień 28 lutego 2011 r., a ponadto domagała się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Strona powodowa wskazała, że powództwo obejmuje okres od 01 stycznia 2009 do 28 lutego 2011 r.

Nakazem zapłaty z dnia 07 grudnia 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy dla W.w W. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. pozwany wniósł o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. W treści sprzeciwu domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2013 r. Sąd przywrócił pozwanemu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Wyrokiem z dnia 03 września 2014 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 260/13 Sąd Rejonowy dla W. w W. w pkt 1 zasądził od T. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 1.446,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 września 2014 r. do dnia zapłaty, natomiast w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałej części. W pkt 3 wyroku Sąd orzekł o kosztach i zasądził od Spółdzielni na rzecz pozwanego kwotę 444,29 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

T. S. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Zarządem nieruchomości wspólnej przy ul. (...) zajmowała się powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). W dniu 14 maja 2008 r. odbyło się zebranie, w którym uczestniczyli właściciele wyodrębnionych lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Podczas tego zebrania podjęto uchwałę oznaczoną nr(...). W uchwale tej zastrzeżono, iż w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali. W tym samym dniu i na tym samym zebraniu doszło też do powzięcia uchwały nr (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Wobec tego Wspólnota domagała się przejęcia od Spółdzielni zarządzania i administrowania nieruchomością. Część mieszkańców zaczęła przekazywać opłaty na rzecz Wspólnoty już od listopada 2008 r. Od momentu nieformalnego wyodrębnienia Wspólnoty, Spółdzielnia nie dokonywała czynności zarządczo – porządkowych w budynku przy ul. (...) i jego okolicach. Czynności te wykonywane były przez Wspólnotę. W dniu 23 kwietnia 2009 r. B. W., notariusz w W. sporządził za numerem Repertorium (...)notarialny protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. W tymże protokole odnotowano treść uchwały nr (...) podjętej z powołaniem się na przepis art. 24⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 31 ustawy o własności lokali, w której właściciele lokali „podtrzymali swoją wolę”, aby w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie miały przepisy ustawy o własności lokali. W protokole zebrania odnotowano także treść uchwały nr (...), w której postanowiono zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną w taki sposób, że w miejsce zarządu wykonywanego w trybie przewidzianym art. 18 ustawy o własności lokali wprowadzić zarząd przewidziany w art. 20 ustawy o własności lokali „podtrzymując” zarząd wspólnoty mieszkaniowej we wskazanym w tymże protokole składzie.

W zebraniu brali udział właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w W. i dysponujący łącznie udziałem w wysokości (...) (o, (...)).

Głosowanie przeprowadzono w formie zebrania, w czasie którego za przyjęciem uchwały nr (...) oraz uchwały nr(...) w sposób ważny opowiedziało się (...) ((...) (...)) udziału przy wstrzymaniu się od głosu (...) (...) udziału.

W okresie od podjęcia pierwszej z uchwał w 2008 r. jak i po 23.04.2009 r. Wspólnota zawierała szereg umów o świadczenie usług i dostaw na rzecz Wspólnoty. Spółdzielnia pozostała jednak stroną umowy z dostawcą energii elektrycznej - (...) S.A. Wspólnota nie mogła zawrzeć z dostawcą umowy na dostarczanie energii elektrycznej, ze względu na odmowę Spółdzielni zdania stanu liczników. Wspólnota nie rozliczała się ze Spółdzielnią za dostarczanie energii elektrycznej. Uznała, że nie jest winna tych środków, gdyż utrzymuje 7 lokali położonych w budynku (...), stanowiących własność Spółdzielni.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2009 r. Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie sygn. akt XXV C 814/08, zmienionym następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2011 r. (sygn. akt VI ACa 577/10) stwierdzono, iż uchwała numer (...) z dnia 14 maja 2008 r. jest uchwałą nieistniejącą.

Pozwany był zatem zobowiązany do uiszczania wszelkich należności związanych z lokalem do daty 22 kwietnia 2009 r. na rzecz powódki, natomiast od dnia 23 kwietnia 2009 r. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Za okres 01 stycznia 2009 r. – 22 kwietnia 2009 r. rzeczywiste koszty ponoszone przez powódkę na utrzymanie lokalu, nieuregulowane przez pozwanego, łącznie ze skapitalizowanymi odsetkami w ujęciu miesięcznym wyniosły 1.446,96 zł.

Stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie niezakwestionowanych dokumentów oraz uznanych za w pełni wiarygodne i zeznań świadka A. T.. Sąd Rejonowy wskazał, iż w sprawie dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Na podstawie przedmiotowej opinii ustalono, że koszty rzeczywiste poniesione przez powódkę w związku z utrzymaniem lokalu za okres 01 stycznia 2009 r. – 22 kwietnia 2009 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w ujęciu miesięcznym wyniosły 1.446,96 zł

Sąd I instancji nadmienił również, iż pomógł dowód z przesłuchania pozwanego, albowiem bez usprawiedliwienia nie stawiał się on na rozprawę, na którą został wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania.

Wobec ustaleń stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, tj. w zakresie kwoty 1.446,96 zł, a w pozostałej części, jako niezasadne z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powodowej Spółdzielni podlegało oddaleniu.

Sąd I instancji wskazał na treść art. 4 ust. 2, art. 27 ust 2 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.). Podkreślił, iż uchwały nr 1 i nr 2 podjęte podczas Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w dniu 23 kwietnia 2009 r. i zaprotokołowane notarialnie wywołały skutek w postaci zmiany sposobu zarządu nieruchomością. W tej dacie zatem doszło do zmiany sposobu zarządu i odtąd podmiotem uprawnionym do pobierania od właścicieli lokali – członków Wspólnoty jakichkolwiek opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu była Wspólnota. Z kolei powodowa Spółdzielnia utraciła z tym dniem uprawnienie do pobierania od właścicieli lokali zaliczek na poczet opłat związanych z lokalem. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że z okoliczności sprawy wynikało, iż zarząd sprawowany był przez Spółdzielnię w trybie zastrzeżonym w art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną mogła zatem nastąpić wyłącznie w drodze uchwały podjętej w trybie art. 24⁽¹⁾ ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i taka uchwała została podjęta w dniu 23 kwietnia 2009 r. Przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez żadną ze stron i z tego chociażby tytułu uznana być powinna za ważną. Sąd I instancji wskazał, iż dokonał analizy ważności uchwały i nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała nie ma wiążącej mocy prawnej. Podkreślił również, że strona powodowa nie podnosiła żadnych zarzutów świadczących o nieważności uchwał, czy też o ich nieistnieniu, a jedynie lakonicznie obstawała przy swoim subiektywnym przekonaniu sprowadzającym się do twierdzenia „uchwały są nieważne”. W tym miejscu Sąd Rejonowy przywołał treść art. 24⁽¹⁾ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wskazał, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że głosowanie nad uchwałami przeprowadzono w formie zebrania, w którym uczestniczyli właściciele dysponujący (...) (o, (...)) udziału. Spełniony został tym samym ustawowy warunek niezbędnego quorum większości. Zebranie również zostało zwołane prawidłowo, pełnomocnicy do głosowania byli należycie umocowani, oddane głosy „za” były ważne. Sąd Rejonowy wskazał, że co do tych okoliczności pozwana się nie wypowiadała, a więc na mocy art. 230 k.p.c. należało uznać je za przyznane. Sąd I instancji nadmienił, iż jedynym argumentem przemawiającym za możliwością uznania uchwały za nieważną było to, iż w swej treści uchwały odwoływała się do uchwały uznanej za nieistniejącą. Argument ten został uznany za chybiony, treść uchwały bowiem odwoływała się do woli powołania Wspólnoty, a nie samej uchwały uznanej za nieistniejącą z przyczyn formalnych. Konsekwencją podjęcia ważnej uchwały była także zmiana reżimu prawnego regulującego prawa i obowiązki właścicieli lokali, do których od chwili jej podjęcia zastosowanie mają wprost uregulowania ustawy o własności lokali. Obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak również zasady ich ustalania wynikał zatem od tego momentu z uregulowań zawartych w art. 13, 14 i 15 ustawy o własności

lokali. Sąd Rejonowy stwierdził, że powołane przepisy te nie precyzują wprost na czyją rzecz mają one być uiszczane, nie ulegało jednakże wątpliwości, iż winno to nastąpić na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Rejonowy wskazał zatem, że od dnia 23 kwietnia 2009 r. powodowa Spółdzielnia nie była uprawniona do pobierania jakichkolwiek należności w związku korzystaniem z nieruchomości wspólnej, a także związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali. Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę odpowiadającą rzeczywiście poniesionym przez powódkę kosztom utrzymania nieruchomości przy ul. (...) przed dniem wyodrębnienia się Wspólnoty. Jak bowiem wyliczył biegły powołany w niniejszej sprawie, łączne zadłużenie dotyczące poniesionych, rzeczywistych kosztów na utrzymanie lokalu w okresie 01 stycznia 2009 r. – 22 kwietnia 2009 r. wynosiło (...) zł, a kwota odsetek skapitalizowanych na ten dzień wynosiła (...) zł, zatem łączne zadłużenie było równe (...) zł i powyższą kwotę Sąd Rejonowy w wyroku zasądził na rzecz powódki od pozwanego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 ze zm.). Podkreślił również, że uwzględnił fakt, iż strona powodowa wygrała proces jedynie w (...).

Powyższy wyrok zaskarżyła Spółdzielnia w części dotyczącej pkt II i III sentencji i zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że uchwałą nr (...) podjętą w dniu 23 kwietnia 2009 roku w formie aktu notarialnego została skutecznie powołana Wspólnota Mieszkaniowa (...), podczas gdy uchwała ta nie jest ważna i skuteczna;

- art. 27 ust. 2 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że zarząd nieruchomością wspólną budynku położonego przy ul. (...) w W. przeszedł po 23 kwietnia 2009 roku na Wspólnotę Mieszkaniową (...), podczas gdy powódka nieprzerwanie sprawuje zarząd nieruchomością wspólną;

- art. 4 ust. 2 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwany nie był zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na rzecz powodowej spółdzielni;

- art. 65 k.c. w zw. z art. 24¹ u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnej wykładni treści uchwał podjętych w dniu 23 kwietnia 2009 r.;

- art. 58 k.c. w zw. z art. 24 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uchyleniu się od dokonania oceny nieważności uchwał podjętych w dniu 23 kwietnia 2009 r., podczas gdy Sąd z urzędu powinien zbadać tę okoliczność; ewentualnie

- art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na uznaniu, że pozwani nie są zobowiązani do zwrotu kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych przez powodową Spółdzielnię.

Nadto skarżąca podniosła zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. przez oddalenie powództwa i niezasadne zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kwot jak w zaskarżonym wyroku oraz art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy tj. nierozpatrzenie merytorycznych podstaw pozwu.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki dalszej kwoty (...) złotych wraz z ustawowymi odsetkami zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie oraz zasądzenie od pozwanego rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, a niekwestionowane przez stronę skarżącą, przyjmując je za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 386 § 4 k.p.c., stwierdzić należy, że jest on całkowicie nietrafny. Ustosunkowując się do tak sformułowanego zarzutu wskazać należy, iż powołany przepis jest adresowany wyłącznie do Sądu II instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli nie stwierdzi rozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. O jego naruszeniu przez Sąd I instancji nie może być zatem mowy i z tego względu nie może on stanowić samodzielnego zarzutu apelacyjnego.

Przechodząc do analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego sformułowanych w apelacji, należy na wstępie zaznaczyć, iż w przekonaniu Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał trafnej oceny prawnej zasadności żądania powódki, która w całości zasługuje na aprobatę.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że z dniem 23 kwietnia 2009 r. doszło do powstania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Z tą chwilą powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) utraciła prawo do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także uprawnienie do pobierania należności od właścicieli związanych korzystaniem z nieruchomości wspólnej, a także z eksploatacją i utrzymaniem lokali. Sposób zarządu został wówczas poddany reżimowi ustawy o własności lokali, a wyłączony spod regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Za chybiony należy zatem uznać zarzut naruszenia art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd odwoławczy w pełni podziela zapatrywania Sądu I instancji, iż uchwała nr 1 właścicieli lokali podjęta w formie aktu notarialnego w dniu 23 kwietnia 2009 r. jest ważna i obowiązująca. Twierdzenia apelującego co do nieważności przedmiotowej uchwały należy uznać za pozbawione podstaw. Lektura uzasadnienia wyroku wskazuje, że Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący dokonał oceny przesłanek ważności przedmiotowej uchwały. Nie sposób również zaaprobować argumentów przedstawionych przez powódkę, wskazujących, jakoby omawiana uchwała miała być nieważna ze względu na pozbawienie jej cech aktu dyspozytywnego właścicieli lokali. Nie budzi bowiem wątpliwości, że podejmujący tę uchwałę właściciele lokali wyrazili swą wolę co do tego, by w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Treść przedmiotowej uchwały może budzić pewne wątpliwości z uwagi na odwołanie się do uznanej za nieistniejącą uchwały z dnia 14 maja 2008 r. Zgodzić się jednak należy ponownie z Sądem I instancji, że właściciele lokali nie tyle odwołali się w treści uchwały z 23 kwietnia 2009 r. do wcześniejszej uchwały uznanej za nieistniejącą, co kolejny raz wyraźnie zadeklarowali wolę utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w trybie powołanego wyżej przepisu. Powyższe rozważania prowadzą do konstatacji, że za bezzasadny należy uznać również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 k.c. w zw. z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 58 k.c. w zw. z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na marginesie wskazać również należy, iż w sytuacji, gdy strona powodowa podnosiła swoje zastrzeżenia co do poprawności uchwał z dnia 23 kwietnia 2009 r., to miała możliwość zaskarżenia ich zgodnie z dyspozycją art. 25 ustawy o własności lokali. Pomimo tego, ze wskazanego uprawnienia nie skorzystała, a wobec upływu terminu do wniesienia powództwa, utraciła na chwilę obecną prawo do kwestionowania powyższych uchwał.

Nie sposób zgodzić się również z zarzutem naruszenia art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosownie do dyspozycji powołanego przepisu, zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹. Podkreślenia wymaga, że jeśli nawet spółdzielnia mieszkaniowa sprawowała zarząd nieruchomością wspólną,

to możliwe jest zgodnie z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podjęcie przez większość właścicieli uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Z chwilą podjęcia takiej uchwały zostaje utworzona wspólnota mieszkaniowa, zaś spółdzielnia traci wykonywanie ustawowego zarządu nieruchomością wspólną. Stosunki między właścicielami lokali określają od chwili podjęcia uchwały przepisy ustawy o własności lokali, a nie prawo spółdzielcze. Jak już wskazano powyżej, omówione skutki wywołała uchwała podjęta przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w dniu 23 kwietnia 2009r.

Za nieuzasadniony należy również uznać zarzut naruszenia art. 405 k.c. Zważyć należy, iż powód jednoznacznie określił ramy prawne, a tym samym i faktyczne swego żądania. Sąd Rejonowy nie był zatem uprawniony do poszukiwania innego umocowania dla ewentualnego uwzględnienia w całości powództwa. Podstawa faktyczna żądania o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest istotnie różna od podstawy faktycznej powództwa opieranego na art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Takie działanie Sądu I instancji byłoby nieuprawnione, albowiem stanowiłoby naruszenie zakazu orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c.).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, wbrew zapatrywaniu skarżącej, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe. Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że od dnia 23 kwietnia 2009r. do stosunków prawnych pomiędzy stronami nie mają już zastosowania przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec tego domaganie się przez powódkę od pozwanego opłat celem realizacji obowiązków płatniczych (zgodnie art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) jest uzasadnione jedynie za okres poprzedzający wskazaną datę. Nadto nadmienić należy, że jeżeli na dzień orzekania znane były Sądowi Rejonowemu rzeczywiste koszty, jakie poniosła strona powodowa na utrzymanie lokalu w okresie poprzedzającym dzień wyodrębnienia się Wspólnoty, to właśnie je winien ponieść pozwany. Brak było w niniejszej sprawie podstaw, aby zasądzić od strony pozwanej na rzecz powódki zwrot hipotetycznych, zaliczkowych kosztów związanych z eksploatacją lokalu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty postępowania apelacyjnego poniesione przez stronę pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w stawce podstawowej jako połowa należnego wynagrodzenia.