

Sygn. akt II Ca 573/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Małgorzata Grzesik (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2018 roku w S.

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

przeciwko M. B. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 17 lutego 2017 roku, sygn. akt I C 840/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. zasądza od pozwanej M. B. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 1643 zł 30 gr (tysiąc sześćset czterdzieści trzy złote trzydzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od:

- kwoty 1129 zł (tysiąc sto dwadzieścia dziewięć złotych) od dnia 1 stycznia

2014 r.,

- kwoty 188 zł (sto osiemdziesiąt osiem złotych) od dnia 1 stycznia 2015 r.,

- kwoty 26 zł 30 gr (dwadzieścia sześć złotych trzydzieści groszy) od dnia

11 października 2017 r.,

- kwoty 100 zł (sto złotych) od dnia 11 listopada 2017r.,

- kwoty 100 zł (sto złotych) od dnia 11 grudnia 2017r.,

- kwoty 100 zł (sto złotych) od dnia 11 stycznia 2018r.

i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b. w punkcie II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. odstępuje od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Małgorzata Grzesik

Sygn. akt II Ca 573/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. przeciwko M. B. (1) o zapłatę (sygn. akt I C 840/16):

I. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.767 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów :

- od kwoty 3.450 zł od dnia 01 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.129 zł od dnia 01 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 188 zł od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,

II. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 238 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości przy ul. (...) w S. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 59,36 m².

Pozwana posiadała zaległości w spłacie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Pismem z dnia 19 maja 2010 r. zobowiązała się do spłaty zaległości do końca 2011 r. w kwotach 100-300 zł miesięcznie, z którego to obowiązku się nie wywiązała.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. dnia 26 marca 2012 r. podjęła uchwałę nr W/04/2012 w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty administracji na kwotę 0,70 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej w kwocie 0,80 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty dostawy energii cieplnej w kwocie 3,30 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty wywozu odpadów w wysokości 9,64 zł od osoby, zaliczki na dostawę wody i odprowadzenie ścieków – według wskazań licznika x 9,81 zł m³ oraz zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu. W uchwale wskazano, iż wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. dnia 14 marca 2013 r. podjęła uchwałę nr W/03/2013 w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty administracji na kwotę 0,70 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej w kwocie 0,80 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty dostawy energii cieplnej w kwocie 3,30 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty wywozu odpadów w wysokości 10,53 zł od osoby, zaliczki na dostawę wody i odprowadzenie ścieków – według wskazań licznika x 10,78 zł m³ oraz zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu. W uchwale wskazano, iż wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. dnia 27 marca 2014 r. podjęła uchwałę nr W/03/2014 w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty administracji na kwotę 0,70 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej w kwocie 0,80 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty dostawy energii cieplnej w kwocie 3,30 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na koszty wywozu odpadów w wysokości 14,00 zł od osoby, zaliczki na dostawę wody i odprowadzenie ścieków – według wskazań licznika x 10,78 zł m³ oraz zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł na m² powierzchni użytkowej lokalu. W uchwale wskazano, iż wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

Pozwana w dniu 31 stycznia 2013 r. złożyła powódce oświadczenie w którym wskazała, że posiada zadłużenie wobec wspólnoty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w łącznej wysokości 6671,28 zł na którą to kwotę składają się zadłużenia za lata 2010-2012 r. (nie uwzględniając rozliczenia co za rok 2012). Jednocześnie pozwana zobowiązała się do spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach po 100 zł ponad bieżące opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana została poinformowana o wstąpieniu powódki na drogę postępowania sądowego w przypadku zaprzestania spłat.

W 2013 r. pozwana dokonała na rzecz wspólnoty następujących wpłat: 23 kwietnia - 630 zł, 22 maja - 635 zł, 21 czerwca - 635 zł, 17 lipca - 635 zł, 22 sierpnia - 640 zł, 25 września - 630 zł, 29 października - 630 zł, 25 listopada - 640 zł, 27 grudnia - 640 zł.

W 2014 r. pozwana dokonała na rzecz wspólnoty następujących wpłat: 1 lutego - 640 zł, 24 lutego - 640 zł, 27 marca - 640 zł, 25 kwietnia - 640 zł, 27 maja - 640 zł, 1 lipca - 640 zł, 30 lipca - 640 zł, 23 września - 640 zł, 24 października - 640 zł, 27 listopada - 640 zł, 30 grudnia - 640 zł.

W 2015 r. pozwana dokonała na rzecz wspólnoty następujących wpłat: 28 stycznia - 640 zł, 25 lutego - 640 zł, 27 marca - 640 zł, 4 maja - 700 zł, 30 czerwca - 700 zł, 31 lipca - 700 zł, 30 września - 710 zł, 29 października - 710 zł, 26 listopada - 710 zł.

Zaległe należności związane z lokalem przy ul. (...) objęte zobowiązaniem pozwanej z dnia 31 stycznia 2013 r. wynosi 3450,25 zł, za okres od lutego do grudnia 2013 r. wynoszą 1.128,89 zł, natomiast za okres od stycznia do grudnia 2014 r. wynoszą 188,07 zł tj. w sumie 4.767,21 zł.

Powódka informowała pozwaną o wysokości zadłużenia oraz kilkakrotnie wzywała ją do zapłaty zaległości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w świetle przepisów art. 6, art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd zważył, iż bezspornie pozwana jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Grodzkiej 15/4 jest obowiązana do uiszczania na rzecz powódki zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Pozwana przy tym nie negocjowała wysokości tych zaliczek. Sporna była jednak aktualna wysokość zadłużenia oraz jego wymagalność. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia i zarzut braku legitymacji czynnej w sprawie.

Odnosząc się do zarzutu braku wymagalności roszczenia Sąd I instancji wskazał, że wobec nie wywiązania się przez pozwaną ze zobowiązania regularnej spłaty należności dnia 31 stycznia 2013 r. roszczenie stało się w całości wymagalne. W tym też dniu poinformowano pozwaną, że zaprzestanie spłat spowoduje wystąpienie powódki na drogę sądową.

W ocenie Sądu pozwana nie udowodniła, by powódka nieprawidłowo ustaliła wysokość zadłużenia. W świetle art. 6 k.c. pozwana winna była wykazać, że uiszczała na rzecz powódki kwoty w wysokości umożliwiającej uregulowanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, czego nie uczyniła, gdyż przedstawione przez nią dowody potwierdziły, że opłaty były przez nią dokonywane nieregularnie, co skutkowało powstaniem zadłużenia, które wskutek braku regularności wpłat ulegało sukcesywnemu powiększeniu. Niedopłaty skutkowały powstaniem zadłużenia, które było przedmiotem tego postępowania. Sąd nie podzielił stanowiska, jakoby powódka nie udowodniła dochodzonego

pozwem roszczenia, w tym sposobu dokonania wobec pozwanej naliczeń zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Sąd I instancji przeanalizował przedstawione dokumenty ustalając, że wysokość zadłużenia została ustalona w sposób prawidłowy. Dokumenty, na podstawie których została ustalona wysokość zadłużenia pozwanej, nie zostały wytworzone przez powódkę na użytek tego postępowania, a stanowią obiektywne dokumenty funkcjonujące w wewnętrznym obiegu Wspólnoty. Wyrazem uznawania przez pozwaną naliczanych opłat były nieregularne wpłaty na konto Wspólnoty. Dlatego też Sąd uznał zaproponowane przez powódkę dowody za wystarczające do uznania zgłoszonego roszczenia za zasadne.

Odnosnie zarzutu przedawnienia roszczenia z tytułu należności za lata 2010-2012 Sąd wskazał, że w oświadczeniach z dnia 19 maja 2010 r. oraz z dnia 31 stycznia 2013 r. pozwana uznała swoje zadłużenie wobec powódki, co skutkowało przerwaniem biegu przedawnienia. Jako niezasadny Sąd ocenił też zarzut braku legitymacji czynnej w sprawie, gdyż właściciele lokali tworzących powodową wspólnotę udzielił zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do jej reprezentowania w procesach sądowych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.767 zł oraz zgodnie z art. 481 § 1 k.c. od należności tej zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie w płatności, o czym orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty oraz zeznania świadka M. B. (2), które wzajemnie ze sobą korespondowały. Nie dał wiary zeznaniom pozwanej, gdyż ich treść nie znajdowała potwierdzenia w materiale dowodowym.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie II. wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana zarzucając naruszenie:

- a) art.18 § 1, 2 w zw. z art. 22 § 1-3 i art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez ich niewłaściwe zastosowanie i stwierdzenie, iż strona powodowa wykazała swoje umocowanie do działania w przedmiotowej sprawie;
- b) art. 87 § 1 w zw. z art. 202 k.p.c. poprzez brak weryfikacji poprawności umocowania zarządu wspólnoty, co skutkowało ziszczeniem się przesłanki z art. 379 pkt 2 k.p.c. i nieważnością postępowania w tym zakresie;
- c) art. 207 § 6 k.p.c. przez pominięcie twierdzenia i dowodu na jego wykazanie, mimo, iż strona uprawdopodobniła, że nie zgłosiła tego twierdzenia i dowodu bez swojej winy;
- d) art. 227 w zw. z art. 217 § 2 i 3, art. 278 § 1 oraz art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu finansów i spółdzielczości na okoliczność wysokości jej zadłużenia, w sytuacji, gdy w całości kwestionowała zasadność roszczenia oraz przedstawionych przez stronę powodową dokumentów prywatnych;
- e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodu z zeznań świadka M. B. (2) przez uznanie ich za wiarygodne, podczas gdy świadek ten miał interes w zeznawaniu na korzyść powódki, tym bardziej, iż pełni rolę administratora wspólnoty, a tym samym jego obliczenia stanowiły wysokość dochodzonego pozwem roszczenia;
- f) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku w sposób wyczerpujący dlaczego Sąd I instancji nie uwzględnił zarzutu braku legitymacji powodów.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego. Nadto na podstawie art. 380, art. 382 w zw. z art. 241 k.p.c. wniosła o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia oddalającego wniosek dowodowy pozwanej i przeprowadzenie tego dowodu.

W uzasadnieniu apelacji powódka podnosząc zarzut braku legitymacji procesowej powódki wskazała, że w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokalu wyrażoną w formie uchwały i pełnomocnictwo do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo winno być udzielone w takiej formie, jakiej wymaga umowa. Powódka takich dowodów nie przedłożyła. Przedłożyła uchwały nr W/05/2010 i nr (...) z dnia 10 września 2015 r., w których zarząd wspólnoty mieszkaniowej postanowił wystąpić do sądu z pozwem o zapłatę przeciwko pozwanej. Skarżąca podniosła, że do pozwu nie załączono listy głosujących nad uchwałą. Uchwała ta została błędnie sformułowana, bowiem zawiera zapisy ogólne, bez wskazania konkretnego członka wspólnoty mieszkaniowej. Apelująca nadmieniła, że powódka miała również złe umocowanie. Zgodnie z kwestionowaną uchwałą, zarząd w postępowaniu sądowym mógł być reprezentowany przez trzech wskazanych członków zarządu. Podczas rozprawy w dniu 9 lutego 2017 r. oraz w dniu 25 października 2016 r. za powódkę stawił się zarząd wspólnoty w osobie M. M., która nie została wskazana ani w uchwale ani w pełnomocnictwie.

Dalej skarżąca podniosła, że do uchwał nie załączono listy głosujących, więc nie można mówić, iż wskazane kwoty obowiązywały w danym okresie. Zdaniem skarżącej dokumenty załączone przez świadka M. B. (2), i uchwały należy traktować jak dokument prywatny. Pozwana z uwagi na zeznania świadka i wskazywane w pismach kierowanych do wspólnoty zastrzeżenia, wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, gdyż nie tylko nie zgadzała się z wskazaną wysokością roszczenia, ale w ogóle kwestionowała ją. Dlatego też nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, iż nie kwestionowała wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie posiadała wiedzy z dziedziny rachunkowości, by precyzyjnie wskazać uchybienia świadka M. B. (2) w prowadzonej przez nią dokumentacji, ale pokazała otrzymaną dokumentację specjalistę i otrzymała potwierdzenie, iż dokumentacja ta prowadzona jest w sposób nierzetelny, błędny. Zdziwienie budzi nadto fakt, iż mieszkańcy wspólnoty wszystkie opłaty regulują na jedno konto, nadto mimo zadłużenia licznych współwłaścicieli (np. mieszkaniec 17/1L posiada zadłużenie w wysokości 34833,50 zł) wspólnota ma dodatni bilans roczny. Wreszcie pozwana podniosła, że sąd nie przedstawił żadnych wyliczeń, ani argumentacji czy logicznego ciągu rozumowania, który potwierdzałby, że wysokość zadłużenia została przez powódkę ustalona prawidłowo. Zaprezentowane przez powódkę dokumenty należy traktować li tylko jako dokumenty prywatne, które stworzono na potrzeby tego postępowania, o czym świadczą zeznania M. B. (2).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej doprowadziła do częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Wstępnie zauważyć trzeba, iż stosownie do dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z treści cytowanego wyżej przepisu wynika, że sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji, przy czym co należy podkreślić, w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie SN z dnia 21 maja 2014 r., II CZ 8/14, LEX nr 1483949). Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest zatem związany przedstawionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego; wiążą go jedynie zarzuty naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, (...)). Obowiązkiem sądu drugiej instancji jest wobec tego nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć oczywiście w granicach zaskarżenia.

Zważając na powyższe i dokonując przez pryzmat ogółu zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego merytorycznej kontroli zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż częściowo roszczenie strony powodowej zgłoszone do rozpoznania w tym postępowaniu istotnie podlegało oddaleniu, przy czym należy podkreślić, iż za trafnością takiego rozstrzygnięcia przemawiały nieco inne względy, aniżeli podniesione przez skarżącą w wywiedzionym przez nią środku zaskarżenia.

Zauważyć bowiem trzeba, iż strona powodowa wywodząc powództwo o zapłatę łącznej kwoty 4.767 zł, w zakresie jego podstawy faktycznej wskazywała, iż pozwana jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., albowiem przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S.. Z tego względu stała na stanowisku, że z racji przysługującego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wchodzącego

w skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej pozwana zobowiązana była do pokrywania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, czego jednak pozwana nie czyniła, a których to zapłaty należności za lata 2011 - 2014 strona powodowa dochodziła w niniejszym procesie.

Oceny zasadność tak zgłoszonego żądania dokonać należało przez pryzmat przepisu art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 tj.; dalej: u.w.l.) w myśl którego, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na koszty te zgodnie z art. 14 u.w.l. składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości; 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Co istotne, zasadą winno być pokrywanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z comiesięcznych zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali, co wynika z art. 15 ust. 1 u.w.l. stanowiącego, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, zaś wysokość tych zaliczek winna wynikać ze stosownych uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l.).

Bezspornie pozwana była właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Grodzkiej 15/4 w S. w okresie objętym żądaniem pozwu, w związku z czym była członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie powinno budzić zatem wątpliwości, iż z tego tytułu obowiązana była do wnoszenia na rzecz powódki comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W świetle zaferowanego w tym postępowaniu materiału dowodowego oraz bacząc na stanowisko procesowe strony pozwanej nie budziło wątpliwości Sąd Okręgowy, że pozwana swym obowiązkom w tym zakresie nie czyniła zadość i nie regulowała zobowiązań wobec wspólnoty mieszkaniowej terminowo w pełnej wysokości.

Niewątpliwie zatem powódka była w związku z tym uprawniona do dochodzenia swych należności przed sądem i wbrew zarzutom apelującej, brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż nie przysługuje jej w tym zakresie czynna legitymacja procesowa. Podkreślenia wymaga, iż legitymacja procesowa to uprawnienie wypływające z prawa materialnego do występowania ze ściśle określonym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. Z art. 15 ust. 1 u.w.l. wprost wynika, że właściciel lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany do wnoszenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Skoro stroną powodową w tym postępowaniu była Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., której członkiem jest pozwana, zaś z tytułu przysługującej jej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pozwana jest obowiązana do wnoszenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczek na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to w tej sytuacji nie może budzić zastrzeżeń stwierdzenie, iż istotnie Wspólnocie Mieszkaniowej przysługiwała czynna legitymacja procesowa do występowania w charakterze strony powodowej w sprawie o zapłatę przez pozwaną zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Z uwagi na charakter zarzutów jakie formułował pełnomocnik pozwanej w tej kwestii, stwierdzić należało, że w istocie nie dotyczył istnienia bądź nieistnienia czynnej legitymacji procesowej po stronie powódki, lecz kwestii należytej reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej. Tymczasem Sąd Odwoławczy w realiach rozpatrywanej sprawy nie dopatrzył się podstaw do uznania, aby powodowa Wspólnota Mieszkaniowa była w tym postępowaniu nienależycie reprezentowana, tj. aby działający w jej imieniu organ nie były uprawniony do wystąpienia z powództwem w przedmiotowej sprawie.

Powódka stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową. Ustawodawca na gruncie art. 21 ust. 1 u.w.l. w takiej sytuacji przewidział po stronie właścicieli lokali obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu. Niewątpliwie w powodowej

wspólnocie mieszkaniowej wybrany został zarząd wspólnoty, co wynika z przedłożonych na etapie postępowania apelacyjnego do akt sprawy uchwał właścicieli lokali (k. 172-180). Na gruncie art. 22 u.w.l. przewidziano, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (ust. 1), zaś do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności i udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (ust. 2). W ujętym w art. 22 ust. 3 u.w.l. katalogu przykładowo wskazano na czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ani ustawa o własności lokali ani kodeks cywilny nie wprowadza nawet przykładowego katalogu czynności zwykłego zarządu, jak też nie definiuje tego pojęcia. Za czynności o takim charakterze uznaje się jednak faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i jej administracją. Będą to czynności związane z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją, szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych, jak i wytoczenie powództwa o eksmisję (z części wspólnej), o ochronę własności i posiadania, o zapłatę należnych opłat z tytułu kosztów zarządu (zob. m.in. uchwałę SN z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC 2014/6/60). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93), zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Odnosząc powyższe rozważania na kanwę rozpatrywanej sprawy Sąd II instancji uznał, że skoro czynnością zwykłego zarządu jest administrowanie nieruchomością wspólną, do której to czynności należy zaliczyć pobieranie od członków wspólnoty mieszkaniowej opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to do czynności zwykłego zarządu niewątpliwie zakwalifikować należy wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z powództwem o zapłatę zaległych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a przecież taka jest istota żądania zgłoszonego do rozpoznania w tym postępowaniu. Tego rodzaju czynność dokonywana w ramach zwykłego zarządu jest podejmowana samodzielnie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie umocowania ustawowego zawartego w art. 21 ust. 1 u.w.l., dlatego do jej podjęcia nie jest wymagane uzyskanie zgody właścicieli lokali czy uzyskanie pełnomocnictwa.

Z powyższych względów ostatecznie stwierdzić należało, iż wbrew zarzutom skarżącej, powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przysługiwała czynna legitymacja procesowa do występowania z roszczeniami objętymi żądaniem pozwu w niniejszej sprawie, nadto w świetle przedłożonych uchwał dotyczących powołania na stanowisko członków zarządu poszczególne osoby wchodzące w skład tego organu, nie może budzić zastrzeżeń twierdzenie, że powódka była w tym postępowaniu należycie reprezentowana przez właściwie umocowane do tego osoby w osobach członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

Rozważając kwestię wykazania przez powódkę zasadności i wysokości dochodzonego przez nią roszczenia Sąd Odwoławczy miał na uwadze, iż Wspólnota Mieszkaniowa w niniejszym postępowaniu dochodziła zapłaty łącznej kwoty 4.767 zł tytułem zaległych nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2011 – 2014. Na należność tą, wedle powódki, składały się zaległości za poszczególne lata w następujących wysokościach: za rok 2011 – 33,65 zł, za rok 2012 – 2416,60 zł, za rok 2013 – 1129 zł, a za rok 2014 – 188 zł.

Pozwana w apelacji zarzucała, iż strona powodowa nie wykazała w tym postępowaniu wysokości dochodzonego przez nią roszczenia, z czym nie można się zgodzić.

Otóż należy mieć na uwadze, że podstawą dochodzonego roszczenia za lata 2011 – 2012 była zawarta przez strony w dniu 31 stycznia 2013 r. ugoda, zgodnie z którą pozwana przyznała, że jej dług z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2010, 2011 i 2012 wynosi łącznie 6.671,28 zł. Pozwana zobowiązała się do spłaty w/w zadłużenia w miesięcznych ratach w wysokości po 100 zł miesięcznie ponad bieżące opłaty (k. 6), co zarząd powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zaakceptował. Wysokość zobowiązania pozwanej za lata 2010 – 2012 wynikała zatem wprost z zawartej ugody.

Powódka wskazywała, iż w roku 2015 i nadal w dacie wniesienia pozwu do sądu w rozpatrywanej sprawie istniało po stronie pozwanej zadłużenie z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu za lata 2011 i 2012 w łącznej kwocie 3.450 zł i że roszczenie to jest wymagalne, dlatego też domagała się zapłaty tej należności w tym postępowaniu, z czym jednak Sąd Odwoławczy nie w pełni może się zgodzić.

Otóż należy zauważyć, iż strony łączyła zawarta w dniu 31 stycznia 2013 r. ugoda mocą której należność z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 6.671,28 zł rozłożono pozwanej na miesięczne raty w kwotach po 100 zł, co wskazywałoby, że płatność została pozwanej rozłożona na 66 miesięcznych rat. Spłata całości zadłużenia winna była więc nastąpić w okresie 5 lat i 6 miesięcy licząc od daty zawarcia przez strony ugody. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że do zawarcia ugody doszło w dniu 31 stycznia 2013 r., stwierdzić należało, iż na dzień zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji w niniejszej sprawie (tj. na dzień 9 lutego 2018 r.), wymagalne były wyłącznie raty za okres 60 miesięcy. Termin płatności ostatnich 6 rat w łącznej kwocie 571,28 zł jeszcze nie nadszedł, dlatego też pomimo tego, iż co do zasady pozwana będzie w przyszłości zobowiązana do zapłaty tej kwoty, to jednak powódka nie mogła w tym postępowaniu dochodzić zapłaty z tego tytułu, albowiem jej wierzytelność o zapłatę rat wynikających z zawartej ugody za okres luty – lipiec 2018 r. nie były jeszcze wymagalne. Bez znaczenia dla powyższej oceny braku stanu wymagalności wierzytelności powódki w tej części pozostawał fakt, iż pozwana w przeszłości nie realizowała swych zobowiązań wynikających z zawartej ugody. Analiza treści oświadczeń stron zawartych w dokumentach widniejących na k. 5-6 akt sprawy wskazuje, że strony nie zastrzegły w ugodzie, że brak terminowej zapłaty którejkolwiek z rat będzie powodował natychmiastową wymagalność roszczenia powódki. Wskazano jedynie, że w razie zaprzestania spłaty sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Innymi słowy, pomimo nie regulowania swych zobowiązań wynikających z zawartej ugody, jej postanowienia były dla stron nadal wiążące i jak wskazuje analiza rozliczeń sporządzonych przez stronę powodową przedłożonych w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, ugoda ta była przez nią honorowana, gdyż uiszczane przez pozwaną należności tylko w części co do kwoty 100 zł zaliczała na poczet spłaty zaległości objętej zawartą ugodą, co wynika z widniejącego na k. 115-119 akt sprawy rozliczenia sporządzonego przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż część należności wynikających z przedmiotowej ugody, a ściślej rzecz ujmując tych które nie były jeszcze wymagalne, nie mogły zostać w tym postępowaniu zasądzone na rzecz powódki. Tym samym dochodzoną przez stronę powodową należność z tytułu nieuiszczonych przez pozwaną zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2011 -- 2012 na kwotę 3.450 zł pomniejszyć należało o wartość niewymagalnych jeszcze rat należności z tego tytułu w łącznej kwocie 571,28 zł, co dawałoby kwotę wymagalnego roszczenia w kwocie 2.878,72 zł.

Mieć jednakowoż należało na uwadze, że choć Sąd Odwoławczy uznaje za prawidłowe wyliczenia Wspólnoty Mieszkaniowej przedstawione w sporządzonym i przedstawionym w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji zestawieniu rozliczeń należności jakie obciążały stronę pozwaną, gdzie ujęto wszelkie wpłaty jakich dokonała pozwana, to jednak w świetle zestawienia przedstawionego przez nią już na etapie postępowania apelacyjnego ocenić należało, że powódka od roku 2015 w sposób nieprawidłowy, niezgodny z regulacją art. 451 k.c., dokonywała rozliczenia wpłat pozwanej, co wpływało na wadliwie ustaloną przez nią faktyczną wysokość nadal istniejącego po jej stronie zadłużenia z tytułu należności objętych ugodą.

Otóż należy zauważyć, iż jak wynika z przedłożonego zestawienia, pozwana w latach 2015 -2018 dokonała na rzecz powódki wpłat na poczet jej zadłużenia na łączną kwotę 2.552,42 zł, w tym: w roku 2015 wpłaciła kwotę 400,36 zł, w roku 2016 kwotę 786,40 zł, w roku 2017 kwotę 1.260,72 zł, a w roku 2018 kwotę 104,94 zł (k. 190-192). Z rzeczonych zestawień wynika, że powódka wpłaty te zaliczyła na poczet zadłużenia za rok 2015 lub późniejsze, co należy uznać za nietrafne. Czyniąc rozważania w tym zakresie mieć należało na uwadze, iż stosownie do art. 451 § 1 k.c., dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Z powyższego wynika, iż to dłużnikowi w pierwszej kolejności przysługuje uprawnienie do wskazania, który ze swych długów chce zaspokoić.

Oświadczenie dłużnika w tym zakresie stanowi oświadczenie woli, które może zostać wyrażone w dowolny sposób, a wyborowi temu wierzyciel co do zasady nie może się sprzeciwić. Przy czym w art. 451 § 2 k.c. przyjęto, że jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. Nadto braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego (art. 451 § 3 k.c.).

Przenosząc powyższe na kanwę rozpatrywanej sprawy Sąd II instancji zważył, iż w toku postępowania pozwana nie przedłożyła dowodu, który wskazywałby na poczet jakiego konkretnie zadłużenia wpłacała powyższe kwoty. W związku z tym, uprawnienie do złożenia oświadczenia woli odnośnie wyboru wymagalnego długu, który rzeczony wpłaty miały pokryć, przeszło na powódkę, która jednak również takowego oświadczenia nie złożyła, a w każdy razie nic takiego nie wynikało z okoliczności sprawy i nie wynikało z przedłożonych przez nią do akt sprawy dowodów. W tej sytuacji, z uwagi na dyspozycję przepisu art. 451 § 3 k.c., należało wpłaty te zaliczyć na poczet długu najdawniej wymagalnego. Takim długiem nie był zaś dług z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2015 i późniejsze, ale opiewający na kwotę 2.878,72 zł, a wynikający z ugody zawartej między stronami w dniu 31 stycznia 2013 r. Skoro tak, to wpłaty dokonane przez pozwaną na łączną kwotę 2.552,42 zł należało zaliczyć na poczet tego długu, co prowadziło do wniosku, że nadal istniejące zadłużenie pozwanej z tytułu należności objętych ugodą opiewało na kwotę 326,30 zł (2.878,72 zł – 2.552,42 zł) i wierzytelność w takiej kwocie podlegała uwzględnieniu w tym postępowaniu. Pozwana nie wykazała bowiem w niniejszej sprawie, a to na niej z mocy art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, iż należność w tej części również spłaciła.

W zakresie wierzytelności z tytułu zaległych należności na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną objętych ugodą stron z dnia 31 stycznia 2013 r. uwzględnieniu w tym postępowaniu podlegała zatem nie kwota 3.450 zł, lecz jedynie kwota 326,30 zł.

Dalej uwzględnieniu podlegały także wymagalne należności za rok 2013 w kwocie 1.129 zł i za rok 2014 w kwocie 188 zł. Zauważyć bowiem trzeba, że obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet pokrywania kosztów zarządu wspólną nieruchomością wynika z ustawy (art. 15 u.w.l.), a wspólnota mieszkaniowa nakłada na członków wspólnoty określone co do rodzaju i wysokości zobowiązania majątkowe związane z utrzymaniem i administracją nieruchomością wspólną, jej remontem lub modernizacją w drodze uchwał podejmowanych przez ogół właścicieli lokali tworzących wspólnotę. To w uchwale wspólnoty mieszkaniowej dochodzi do sprecyzowania jakie zaliczki i z jakiego tytułu właściciele lokali są obowiązani wносить na rzecz wspólnoty. W tym zakresie wspólnota mieszkaniowa może sądownie dochodzić wykonania tych obowiązków (por. R. Dzikiek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VII, WK 2016). W niniejszej sprawie powódka przedłożyła do akt sprawy uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. grodzkiej 13, 15, 17 i 19 w S. nr (...) z dnia 26 marca 2012 r., nr (...) z dnia 14 marca 2013 r., nr (...) z dnia 27 marca 2014 r. (k. 9 – 11 akt sprawy) obrazujących wysokość zaliczek jakie obowiązana była wносить pozwana jako właściciel lokalu mieszkalnego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przedłożyła także zestawienia zawierające wymiar comiesięcznych opłat jakimi obciążała pozwaną, wobec czego roszczenie powódki uznać należało za wykazane co do zasady i wysokości, zwłaszcza załączyła ona do akt sprawy również rozliczenia dokonanych przez pozwaną wpłat, zaś strona pozwana nie wykazała, by należności z tego tytułu spłaciła w zakresie dalszym niż uwzględniła jej wpłaty powódka.

W konsekwencji Sąd Odwoławczy w uwzględnieniu apelacji pozwanej oraz mając na uwadze treść żądania pozwu zgłoszonego do rozpoznania w niniejszym postępowaniu, zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego punktu I. w ten sposób, iż w miejsce kwoty 4.767 zł zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.643,30 zł (326,30 zł tytułem zaległości wynikającej z ugody + 1.129 zł tytułem zaległości za rok 2013 + 188 zł tytułem zaległości za rok 2014), a w pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne oddalono.

Przy tym częściowo zmianie podlegało rozstrzygnięcie w zakresie odsetek od kwoty należności głównej, o czym orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym, powodowi za czas opóźnienia w wypłacie należnych mu świadczeń przysługują odsetki za okres opóźnienia w wysokości ustawowej. Kwestię tego, kiedy świadczenie

powinno zostać spełnione, a więc od kiedy dłużnik pozostaje w opóźnieniu w jego spełnieniu, reguluje art. 455 k.c. stanowiący, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W przypadku świadczenia opiewającego na kwotę 1.129 zł, pozwana obowiązana była w roku 2013 wnosić na rzecz powódki miesięczne zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną do dnia 10. każdego miesiąca, zatem należności za ten rok w dniu 1 stycznia 2014 r. niewątpliwie były już wówczas wymagalne, dlatego też zgodnie z żądaniem pozwu od tego dnia zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności tejże należności. Podobnie rzecz się ma z należnościami za rok 2014 opiewającymi na kwotę 188 zł, które bez wątpienia były wymagalne w dniu 1 stycznia 2015 r., dlatego zgodnie z wolą strony powodowej od tej daty zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności przedmiotowej należności. Z kolei w przypadku należności opiewającej na kwotę 326,30 zł należało zauważyć, iż pozwana winna była zgodnie z zawartą przez strony ugodą płacić raty wraz z należnościami czynszowymi do dnia 10. każdego miesiąca. Bacząc na wysokość istniejącej zaległości przyjąć należało, że nie uiściła ona ostatnich czterech rat, wobec czego odsetki ustawowe za opóźnienie zasądzono od dnia następnego, tj. od 11 dnia każdego miesiąca w którym poszczególne rata miała być zapłacona. Wobec nieuiszczenia raty w części co do kwoty 26,30 zł odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty zostały zasądzone od dnia 11 października 2017 r., a od następnych trzech rat w kwotach po 100 zł odpowiednio od dnia 11 listopada 2017 r., od dnia 11 grudnia 2017 r. i od dnia 11 stycznia 2017 r.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w powyższym zakresie, o czym rozstrzygnięto w punkcie 1. litera a. wyroku.

Powyższa zmiana skutkowałą koniecznością jednoczesnej modyfikacji rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II zaskarżonego wyroku w przedmiocie kosztów postępowania. Bacząc bowiem, że powódka w tym postępowaniu dochodziła zapłaty kwoty 4.767 zł, a jej roszczenie zostało uwzględnione ostatecznie jedynie w części co do kwoty 1.643 zł należało stwierdzić, iż wygrała ona to postępowanie w zakresie 34 %, a pozwana w 66 % dochodzonego roszczenia, wobec czego co do zasady w tym stosunku zgodnie z art. 100 k.p.c. winno nastąpić rozliczenie pomiędzy kosztów procesu. Powódka w tym postępowaniu poniosła jego koszty w kwocie 238 zł tytułem opłaty od pozwu, zatem należałby jej się zwrot w kwocie 81 zł (34 % z kwoty 238 zł). Z kolei pozwana poniosła koszty tego postępowania w łącznej kwocie 617 zł (17 zł tytułem opłat skarbowej od pełnomocnictwa i 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika), z czego należałoby się jej od strony przeciwnej zwrot w kwocie 407 zł (66 % z kwoty 617 zł). Po stosunkowym rozdzielaniu tych kosztów pomiędzy stronami powódka musiałaby co do zasady zwrócić pozwanej tytułem kosztów postępowania kwotę 326 zł (407 zł – 81 zł).

Sąd Okręgowy uznał jednak, że w sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które uzasadniały odstąpienie od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów procesu na podstawie art. 102 k.p.c. stanowiącego, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, przy ocenie wystąpienia przesłanek wynikających z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę zarówno takie okoliczności, które odnoszą się do faktów związanych z samym przebiegiem procesu, jak i takie, które dotyczą stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przez fakty związane z samym przebiegiem procesu należy pojmować takie okoliczności jak np. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilóść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie strony co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18 lipca 2013 r., Lex nr 1349918). Nie można tracić z pola widzenia, iż zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu i związane jest z dyskrecyjną władzą sędziowską, który dokonując kwalifikacji "wypadków szczególnie uzasadnionych" - mając na względzie okoliczności sprawy - winien kierować się przede wszystkim poczuciem własnej sprawiedliwości (por. postanowienia SN: z dnia 27 stycznia 2010 r., II CZ 87/09, niepubl.; z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 130/12, LEX nr 1341731).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż w realiach niniejszej sprawy wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek, o którym mowa w przepisie art. 102 k.p.c., przesądzający o zasadności odstąpienia od obciążania powódki kosztami procesu strony przeciwnej. Za takim przyjęciem przemawiała bowiem nie tylko

okoliczność, iż konieczność częściowego oddalenia powództwa była związana z faktem częściowej spłaty zadłużenia przez pozwaną w toku postępowania sądowego, ale w równej mierze również postawa jaką prezentuje strona pozwana, która pomimo spoczywającego na niej z mocy ustawy obowiązku wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w dalszym ciągu nie realizuje swych obowiązków tym zakresie, co w żadnej mierze nie zasługuje na aprobatę. W istocie to postawa samej pozwanej uchylającej się od spełniania obciążających ją zobowiązań doprowadziła do tego, że powódka była zmuszona wytoczyć pozew w tej sprawie.

Te wszystkie okoliczności uwzględniane i oceniane łącznie, niewątpliwie w pełni wyczerpują znamiona szczególnie uzasadnionego wypadku w rozumieniu art. 102 k.p.c., wobec czego w punkcie II. zaskarżonego orzeczenia ostatecznie odstąpiono od obciążania powódki kosztami procesu strony pozwanej, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. jak w punkcie 1. litera b. wyroku.

W pozostałych zakresie, tj. w jakim nie doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku, apelacja pozwanej z przyczyn opisanych wyżej została oddalona, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie 2. sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze okoliczności, jakie legły u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji.

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Małgorzata Grzesik