

Sygn. akt III Ca 851/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Katarzyna Banko

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2022 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z.

przeciwko E. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 7 lipca 2021r., sygn. akt I C 882/20

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 450,00 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt III Ca 851/21

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. domagała się zasądzenia od pozwanej E. H. kwoty 5864,16 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczonymi od 28 lipca 2020r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana jest właścicielką lokalu numer (...) w budynku przy (...) w Z.. Jako właścicielka lokalu winna więc uiszczać terminowo wszelkie należności na rzecz Wspólnoty, które wynikają z ustawy o własności lokali, tymczasem zadłużenie pozwanej wobec Wspólnoty w opłatach za zarządzanie nieruchomością wspólną i media wynoszą 4552,54 zł za okres od listopada 2017r. do czerwca 2020r. oraz zaległość na fundusz remontowy za okres od września 2018r. do czerwca 2020r. wynoszą 1311,62 zł. Należności wynikają z uchwał podjętych przez powodową wspólnotę (nr (...) – 2 zł za m<sup>2</sup> ; nr (...) – 1,3 zł za m<sup>2</sup> , nr (...) – 2,47 zł za m<sup>2</sup>) w zakresie ustalonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2020r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zabrzu uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciw od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając je w całości. Podała, iż należności, które miałyby jej dotyczyć nie mogą być skutecznie wobec niej dochodzone, albowiem uchwały wspólnoty nie zostały prawidłowo podejmowane, nie były organizowane prawidłowo zebrania wspólnoty, brak jest dowodów zawiadomienia o

zebraniach wspólnoty z dowodami ich doręczenia. Sprawozdania były przesyłane pocztą elektroniczną. Zarząd wspólnoty jest pozorny, a uchwały są podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zaliczki są ustalane uznaniowo. Pozwana poddała w wątpliwość umocowania do działania w imieniu wspólnoty pełnomocnika procesowego w niniejszej sprawie, jak również poddała w wątpliwość działania Ł. S. przedstawiciela firmy z którą wspólnota ma zawartą umowę o zarządzanie nieruchomościami. W toku procesu pozwana uiściła na rzecz strony powodowej kwotę 2504,12 zł tytułem opłat za media.

Sąd Rejonowy w Zabrzu, wyrokiem z dnia 7 lipca 2021r., sygn. akt I C 882/20, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.360,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lipca 2020r., umarzył postępowanie w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.217,00 zł tytułem kosztów postępowania, w tym 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...) i jest członkiem wspólnoty tego budynku. Opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z uchwalonej miesięcznej odpłatności z tytułu wynagrodzenia zarządcy, uchwalonych miesięcznych zaliczek na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uchwalonych miesięcznych zaliczek na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, z którego pokrywane są koszty remontów oraz modernizacji nieruchomości wspólnej. Pozwana nie uregulowała zobowiązań wobec Wspólnoty na kwotę 5864,16 zł.

Pozwana wraz z inną lokatorką wspólnoty miały wątpliwości co do skuteczności uchwał podejmowanych przez wspólnotę i miały wiedzę, iż wspólnota nie debatowała nad zadłużeniami pozwanej. Nie przesyłano im sprawozdań listem poleconym, dokumenty nie miały pieczęci i podpisów, nie dokonywano prawidłowych rozliczeń finansowych i bezpodstawnie je zatwierdzano, bezpodstawnie wybierano firmy budowlane. Świadek B. O. będąca w podobnej sytuacji jak pozwana ostatecznie uregulowała dług względem wspólnoty w wyniku wykonania sądowego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwana częściowo regulowała zadłużenie z pominięciem zasad panujących we wspólnocie. Pismem z dnia 3 lipca 2020r. powódka wezwała listownie pozwaną do zapłaty kwot: 4552,54 zł tytułem kosztów zarządu i mediów oraz 1311,62 zł tytułem kosztów remontu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła w rozpoznawanej sprawie zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów mediów za okres od listopada 2017r. do czerwca 2020r. w kwocie 4552,54 zł i zapłaty na fundusz remontowy za okres od września 2018r. do czerwca 2020r. Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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.

Jak stanowi natomiast przepis art. 15 ww. ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Pozwana zakwestionowała prawidłowość dokonanych przez powoda rozliczeń kosztów eksploatacyjnych, w tym zakwestionowała ważność uchwał, w oparciu o które zostały ustalone stawki za zarządzanie nieruchomością i opłaty na fundusz remontowy. Zdaniem Sądu I instancji w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jakichkolwiek podstaw do podważania ważności przedmiotowych uchwał. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie bezsporne było, że powódka nie zaskarżyła przedmiotowych uchwał w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Brak jest zatem podstaw do podważania ważności tych uchwał, skoro nie zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. W związku z powyższym przedmiotowe uchwały winny stanowić podstawę rozliczenia opłat. Nie ma też żadnych podstaw do kwestionowania sposobu podjęcia przedmiotowych uchwał. W myśl bowiem art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Powód przedstawił szczegółową dokumentację dotyczącą sposobu podjęcia przedmiotowych uchwał, w tym protokoły głosowania i indywidualnego zbierania głosów, a analiza tej dokumentacji nie potwierdza zarzutów strony powodowej. Tym samym bezprzedmiotowe stało się rozważanie prawnej skuteczności pochodnych czynności prawnych od podejmowanych uchwał, a to umocowania do zarządzania nieruchomością zarządcy, czy też umocowania pełnomocnika procesowego w niniejszej sprawie.

Sporna była kwestia odpowiedzialności pozwanej za powstałe względem powódki zaległości, skoro nie została o nich – według pozwanej – prawidłowo powiadomiona, a także kwestia konieczności uiszczenia należności na rzecz powódki z tytułu zużycia mediów. Pozwana szeroko argumentowała, iż uchwały podejmowane przez powódkę nie mają mocy prawnej, albowiem nie były podejmowane w prawidłowy sposób. Dług po stronie pozwanej potwierdziła również świadek B. O., która jednak podobnie jak powódka twierdziła, iż uchwały podejmowane przez powódkę nie były prawnie ważne. Za nieadekwatne Sąd I instancji uznał wyliczenia pozwanej dotyczące globalnego planu finansowego wspólnoty i jej ewentualnego obowiązku poboru zaliczek z nadwyżek finansowych. Strona powodowa klarownie wskazała jaki jest indywidualny dług pozwanej względem wspólnoty.

Zważył Sąd I instancji, iż po częściowym cofnięciu pozwu, strona powodowa domagała się ostatecznie zapłaty kwoty 3360,04 zł. W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji na mocy przepisów art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3360,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2020 r. do dnia zapłaty. W punkcie drugim sentencji wyroku na podstawie art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. na mocy art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie ponad kwotę zasądzoną w punkcie pierwszym z uwagi na cofnięcie pozwu przez powódkę w tym zakresie. Sąd I instancji nie dopatrył się przy tym okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa. Wskazać również należy, iż częściowe spełnienie w toku procesu roszczenia, a pozwana dała powód do wytoczenia powództwa, powodowało, że powódkę należało uznać za przegrywającą sprawę w całości. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu stanowiły przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od pozwanej jako przegrywającej proces na rzecz powoda sumę 2217 zł składały się: opłata sądowa od pozwu (400 zł), koszty zastępstwa procesowego (1800 zł), ustalone na podstawie § 2 punktu 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu z dnia 7 lipca 2021r. wniosła pozwana E. H. zaskarżając powyższy wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. art. 379 ust. 5 w zw. z art. 155 § 1 w zw. z art. 214<sup>1</sup> § 1 k.p.c., a to poprzez pozbawienie pozwanej możliwości obrony swoich praw, w szczególności poprzez uniemożliwienie pozwanej wypowiedzenia się w sprawie, gdy pozwana była nieobecna na rozprawie w dniu 7 lipca 2021r., a o swojej nieobecności zawiadomiła Sąd przed wyznaczonym terminem rozprawy w dniu 14 czerwca 2021r. drogą poczty elektronicznej,
2. art. 214 § 1 k.p.c. poprzez nieodroczenie rozprawy w przypadku nieobecności pozwanej na rozprawie w dniu 7 lipca 2021r., która to nieobecność była zgłaszana przez pozwaną,
3. art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie dowodów zgłaszanych przez pozwaną, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zgłaszanych w sprzecznie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym datowanym na dzień 23 listopada 2020r.,
4. art. 5 k.p.c. poprzez naruszenie obowiązków informacyjnych w czasie przebiegu procesowego wobec pozwanej działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, w tym o częściowym cofnięciu pozwu przez powoda,
5. art. 327 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie obowiązku pouczenia pozwanej działającej bez pełnomocnika o sposobie i terminie zaskarżenia wyroku,
6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku lub jego uchylenie i przekazanie sądowi pierwszej instancji do ponownego rozstrzygnięcia.

Nadto pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów szczegółowo opisanych w apelacji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacją okazała się być niezasadna.

W pierwszej kolejności pozwana podała, że termin rozprawy wyznaczony na dzień 7 lipca 2021r. przypadł na okres długotrwałej nieobecności pozwanej poza miejscem zamieszkania od 26 czerwca 2021r. do 20 września 2021r., o czym pozwana zawiadomiła Sąd drogą poczty elektronicznej. Pozwana działała bez pełnomocnika nie miała wiedzy na okoliczność konieczności złożenia wniosku o wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy, tym bardziej, że przesyłając pocztą elektroniczną zgłoszenie o chorobie przed wyznaczonym pierwszym terminem nie składała wniosku o odroczenie rozprawy a Sąd tego stanu rzeczy nie kwestionował i wyznaczył kolejny termin rozprawy. Mimo zgłoszenia przez pozwaną nieobecności z przyczyn od niej niezależnych, Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 7 lipca 2021r. W tym stanie rzeczy pozwana została pozbawiona możliwości obrony i dochodzenia swoich praw, w szczególności poprzez uniemożliwienie pozwanej wypowiedzenia się w sprawie, zadania pytań świadkowi.

Wobec treści podnoszonych przez skarżącą zarzutów w pierwszej kolejności należy odnieść się do kwestii nieważności postępowania. Skarżąca opiera tą część swojego stanowiska o tezę, że w następstwie nieodroczenia rozprawy wyznaczonej na dzień 7 lipca 2021r. i zamknięcia rozprawy w tym dniu, doszło do pozbawienia możliwości obrony praw pozwanej.

Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze jednak zawsze pod uwagę z urzędu nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.). W nauce i judykaturze wyjaśnia się, że kierując się celem zachowania odpowiedniego standardu procesowego orzeczenia sądowego, ustawodawca przyjął, że uchybienia procesowe skutkujące nieważnością postępowania powinny być przez sąd drugiej instancji uwzględniane z urzędu. Bez znaczenia przy tym jest czy między nieważnością postępowania, a wynikiem sprawy istnieje związek przyczynowy.

Skarżący takiego związku w każdym razie nie musi wykazywać, a sąd drugiej instancji ustalać. Wpływ nieważności na treść orzeczenia stanowi zatem ustawowe założenie mające charakter domniemania ustawowego, które nie może być obalone. W nauce określa się ten stan jako tzw. autonomię skutków nieważności (por. System prawa procesowego cywilnego. Środki zaskarżenia pod. red. Jacka Gudowskiego, III cz. 1, LexisNexis s. 210).

Przepis art. 379 k.p.c. przewiduje, że nieważność postępowania występuje:

1. jeżeli droga sądowa była niedopuszczalna,
2. jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany,
3. jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona,
4. jeżeli skład sądu orzekającego był sprzeczny z przepisami prawa albo jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy,
5. jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw,
6. jeżeli sąd rejonowy orzekł w sprawie, w której sąd okręgowy jest właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Mówiąc o przyczynach nieważności postępowania, należy też pamiętać o art. 1099 k.p.c., według którego nieważność postępowania powoduje brak jurysdykcji krajowej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego naruszenie możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, których nie usunięto do wydania orzeczenia w danej instancji, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części. Ocena, czy doszło do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw powinna uwzględniać wszystkie okoliczności sprawy.

W kontekście argumentacji pozwanej mającej uzasadniać zarzut nieważności postępowania, podkreślić należy, że stosownie do treści art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega co do zasady obligatoryjnemu odroczeniu, jeżeli strona jest nieobecna na rozprawie a sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Przyjmuje się zarazem, że nieodroczenie rozprawy, mimo wystąpienia przyczyn wskazujących na usprawiedliwioną niemożność stawienia się strony, nie musi powodować nieważności postępowania, jeżeli z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że strona zajęła stanowisko co do wszystkich kwestii prawnomaterialnych i procesowych występujących w sprawie, zgłosiła wszystkie dowody na poparcie swoich twierdzeń, ustosunkowała się do twierdzeń strony przeciwnej i do dowodów przeprowadzonych w sprawie oraz odmowy przeprowadzenia innych dowodów. Z wezwania na rozprawę doręczone pozwanej w dniu 14 czerwca 2021r. (k. 150) wynikało, że pozwana zostaje wezwana na rozprawę celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z jej zeznań. W tym samym dniu pozwana drogą elektroniczną zawiadomiła Sąd o przebywaniu poza miejscem zamieszkania w okresie od 26 czerwca 2021r. do 30 września 2021r. (k. 148). Podała, że w tym okresie będzie przebywała na zaplanowanym, opłaconym i zorganizowanym wyjeździe, a jak wynika z wniosku o uzasadnienie orzeczenia (k. 155) przebywała w P.. Pozwana nie złożyła wniosku o odroczenie terminu rozprawy w dniu 7 lipca 2021r. Tymczasem z przepisu art. 214 § 1 k.p.c. wynika, że rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. W przypadku pozwanej takie sytuacje nie miały miejsca w związku z powyższym nieodroczenie rozprawy nie spowodowało nieważności postępowania, zwłaszcza że pozwana swoje stanowisko w sprawie przedstawiła w sprzeciwie od nakazu zapłaty i dalszych pismach procesowych.

Odnosząc się do dalszych zarzutów pozwanej, w szczególności błędnej oceny ważności uchwał w sprawie ustalenia stawki za zarządzanie nieruchomością i opłat na fundusz remontowy w latach 2019 i 2020 stwierdzić należy, że

rozpoznawana sprawa dotyczyła zapłaty należności za koszty zarządu i media w okresie od listopada 2017r. do czerwca 2020r. oraz zaległości w opłatach na fundusz remontowy za okres od września 2018r. do czerwca 2020r. Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. o numerach nr (...), (...), (...) nie zostały zaskarżone przez pozwaną w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048; dalej: u.w.l.). Stosownie do treści tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl ust. 1a przywołanego artykułu, powództwo w takiej sprawie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ustawodawca w art. 25 ust. 1 a nie przewidział rozpoczęcia biegu 6 – tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo oddanych w drodze indywidualnego ich zbierania. Podobnie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, termin wniesienia powództwa powinien biec od dnia powiadomienia członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu, nawet takiego, który nie uczestniczył w głosowaniu. Powyższy sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, co powoduje, że po jego upływie prawo do wytoczenia powództwa wygasa. Oznacza to, wobec konstrukcji sankcji nieważności względnej, że uchwała nawet jeśli będzie sprzeczna z przepisami prawa, to ulegnie ona konwalidacji na skutek przekroczenia ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały. W razie wniesienia przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali po terminie, podlega ono – po uwzględnieniu przez sąd upływu terminu z urzędu – oddaleniu. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji powódka nie zaskarżyła powyższych uchwał w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, a zatem brak jest podstaw do podważania ich ważności, gdyż nie zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. W związku z powyższym przedmiotowe uchwały winny stanowić podstawę rozliczenia opłat.

Przepis art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Zebranie właścicieli lokali dokonuje każdego roku oceny pracy zarządu i wypowiada się w absolutorium. Zwołanie tego zebrania jest obowiązkowe (art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali), a w wypadku gdy zarząd nie zwoła takiego zebrania może to uczynić każdy właściciel (art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali).

W dalszej kolejności pozwana kwestionuje wysokość swojego zadłużenia, jednakże przedłożone w apelacji dowody wpłaty pokrywają się z wpłatami odnotowanymi w dokumentach księgowych powódki. Ciężar zaś udowodnienia ewentualnych nadpłat, zgodnie z art. 6 k.c., obciążał pozwaną.

W uchwale nr D/105/75/2013 z dnia 2 lipca 2013r. w związku z odwołaniem z Zarządu W. G. podano, że w skład Zarządu wchodzi: M. D., A. L., B. O., A. R.. Powyższa uchwała nie została zaskarżona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, zatem A. R., M. D. są umocowani do udzielenia pełnomocnictwa procesowego w rozpoznawanej sprawie, gdyż do reprezentacji (w stosunkach zewnętrznych) wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniony zarząd, co wynika z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawnie przewidzianej. W art. 22 ust. 3 u.w.l. zawarto otwarty katalog czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Zwykły zarząd oznacza podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem rzeczą, zarówno o charakterze faktycznym, jak i prawnym. Do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe. Do czynności zwykłego zarządu podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową, stosownie do art. 22 ust. 1 u.w.l., należą czynności związane z bieżącym zarządzaniem rzeczą wspólną, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Chodzi o czynności wyznaczone właściwościami konkretnej nieruchomości wspólnej, potrzebą ochrony interesu właścicieli, liczbą wyodrębnionych lokali oraz wielkością wspólnoty (por. uchwała SN z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC 2014, Nr 6, poz. 60). Wobec niezaskarżenia uchwały (...) z dnia 2 lipca 2013r. nie wymaga

dalszych rozważań kwestia umocowania do zarządzania nieruchomości zarządcy, zwłaszcza że nie jest to przedmiot niniejszego postępowania.

Odnośnie natomiast zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy takiej wadliwości w uzasadnieniu zaskarżonego nie stwierdza, gdyż wydane orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.

W związku z oddaleniem apelacji w całości, strona skarżąca, jako strona przegrywająca postępowanie odwoławcze, powinna na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w związku z art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić powódce koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, tj. kwotę 450 zł, której wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U.2015.1800 z późniejszymi zmianami).

SSO Katarzyna Banko