

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) ABC przeciwko J. K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) ABC kwotę 11.769,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty (pkt.1), oddalając powództwo w pozostałej części (pkt. 2). Ponadto Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz biegłej A. W. kwotę 273,96 zł tytułem wynagrodzenia za wydanie opinii uzupełniających, pisemnej i ustnej (pkt. 3) oraz zasądził od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) ABC kwotę 3.241 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. 4), nie obciążając pozwanej pozostałymi kosztami postępowania (pkt. 5), a także Sąd nadał wyrokowi w punkcie 1 w zakresie kwoty 5.500 zł rygor natychmiastowej wykonalności (pkt. 6).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w zakresie pkt. 1, 4 oraz 6. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania procesowego oraz błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy oraz błędną ocenę materiału dowodowego, pomijają zarzuty, dowody i rozstrzygnięcia podczas procesu;
2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie przepisów dotyczących zasad księgowania wpłat na poszczególne należności, poprzez pominięcie i niewłaściwą Interpretację przepisów odnośnie zasad naliczania odsetek, poprzez niewłaściwą Interpretację przepisów dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W oparciu o wskazane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzonej w pkt. 1 kwoty na kwotę 1.654 zł, z czego od kwoty 228 zł odsetki ustawowe od 6.12.2011 r. do dnia zapłaty, a także zmianę pkt. 4 w zakresie kwoty tytułem kosztów procesu do kwoty adekwatnej do zmienionej kwoty zasądzonej w punkcie 1. Wraz z uwzględnieniem, iż opłata od pozwu winna wynosić 5% wartości kwoty zasądzonej oraz zmianę pkt. 6 wyroku i uznanie kwoty 5.500 zł, jako kwoty kończącej postępowanie sądowe.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe, zaś pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelację jedynie częściowo należało uznać za zasadną, tj. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w pozostałym zaś zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy zaznaczyć, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji strony nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, których występowanie Sąd ten oceniać musi także z urzędu. Wiążącymi dla Sądu drugiej instancji są natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, które zostały wyartykułowane w apelacji przy czym w granicach zaskarżenia Sąd ten bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex 341125). Zatem przed przystąpieniem do analizy argumentacji zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pod kątem zarzutów apelacyjnych i obowiązujących przepisów prawa materialnego sąd odwoławczy bada, czy w sprawie miały miejsce takie okoliczności, których zaistnienie skutkować musi przyjęciem, że zachodzą przesłanki określone w art. 379 k.p.c., a świadczące o nieważności postępowania.

W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się jako do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania pierwszoinstancyjnego, której apelująca upatruje w braku właściwej reprezentacji powoda w niniejszym postępowaniu. W ocenie apelującej powołanie pełnomocnika wspólnoty mieszkaniowej do reprezentowania jej praw przed Sądem wymagało bowiem podjęcia uchwały podjętej większością głosów.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia art. 379 pkt. 2 k.p.c. Przede wszystkim wskazać należy, że organem uprawnionym do reprezentacji wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali, jest zarząd (zarządca). Zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r., może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy), w zakresie swojego umocowania reprezentowania wspólnoty na zewnątrz (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 62/05, lex 171751). Trzeba przy tym zwrócić uwagę, iż w przypadku braku odmiennego uregulowania tej kwestii w umowie zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali, w kwestii sposobu sprawowania zarządu znajdują zastosowanie przepisy rozdziału 4 ustawy. Zgodnie z jej art. 22 ust. 1, czynności zwykłego zarządu organ ten podejmuje samodzielnie. Z powyższego wynika, iż jedynie do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przyjąć przy tym należy, iż czynności polegające na reprezentowaniu przed organami administracyjnymi i sądami, zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej, są czynnościami zachowawczymi, a co za tym idzie są czynnościami zwykłego zarządu (por. Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki "Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe", LexisNexis 2011, s. 287; Gerard Bieniek, Zenon Marmaj "Własność lokali. Komentarz", C.H. Beck, 2008, s. 160; Aleksander Turlej (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej "Własność lokali", C.H. Beck 2010, s. 446). Za takim stanowiskiem przemawia również zamieszczony w art. 22 ust. 3 ustawy, katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, który wyłącza spod tego zarządu jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy. Katalog ten ma co prawda charakter przykładowy, trzeba jednak uwzględnić również to, że przepisy dyspozytywne ustawy, wskazują jako regułę umocowanie zarządu do samodzielnej reprezentacji wspólnoty. Wyjątków tych nie można więc interpretować w sposób rozszerzający, który czyniłby fikcyjnym funkcjonowanie zarządu jako organu uprawnionego do reprezentacji wspólnoty. Ustawa stanowi, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej. Należy uznać, że ustanowienie pełnomocnika sądowego nie należy do czynności przekraczających zwykły zarząd, a więc decyzję o powołaniu pełnomocnika zarząd może podjąć samodzielnie. Zdaniem Sądu upoważnienie do bezpośredniego podejmowania czynności procesowych rozciąga się również na możliwość udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalistcie. Działanie takie należy uznać za przejaw troski o interesy wspólnoty, bowiem wstąpienie do sprawy takiego pełnomocnika, jest pochodną tego uprawnienia i ma czynić efektywnym dochodzenie takich roszczeń.

Kontrola instancyjna nie wykazała również zarzucanych przez skarżącą uchybień Sądu pierwszej instancji, co do oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna kwalifikacja w kontekście weryfikacji żądań powoda i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji, co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne.

Pozwana wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego zakwestionowała dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych. Zarzuty apelującej w tym zakresie koncentrują się wokół stanowiska Sądu I instancji, wedle którego powód udowodnił wysokość dochodzonego roszczenia. Pozwana nie zgadzając się z powyższym rozstrzygnięciem wskazała, że powód nie wykazał wysokości zgłoszonego żądania. Podniosła, iż w toku postępowania złożyła szereg zarzutów i dowodów na ich poparcie, które nie zostały uwzględnione przez Sąd I instancji, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. Podniosła, że Sąd pominął okoliczność, iż powód w toku procesu przyznał, iż nie zaksięgował pewnych wpłat, co miało wpływ na wysokość zgłoszonego żądania. Ponadto apelująca wskazała, że Sąd nie wypowiedział się również w zakresie podniesionego przez nią zarzutu dotyczącego zimnej i ciepłej wody, w szczególności nie odniósł się do reklamacji dotyczącej rozliczenia zużycia wody. Pozwana zarzuciła również, że Sąd nie odniósł się do podnoszonych

przez nią zarzutów w zakresie błędnie w jej ocenie wyliczonych odsetek, zaś wyliczone przez biegłą są nierzetelne i ich wysokość jest błędna. Pozwana nie zgodziła się również ze stanowiskiem Sądu I instancji w zakresie oceny zgłoszonego przez nią zarzutu dotyczącego błędnego zarachowania przez powódkę wpłat pozwanej, jak również zarzutu przedawnienia.

Z powyższym stanowiskiem strony pozwanej nie sposób się zgodzić. Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione.

Wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Pomimo przeciwnych sugestii apelującej Sąd I instancji odniósł się do wszystkich zarzutów oraz dowodów zgłoszonych przez pozwaną w toku postępowania i przedstawił w sposób obszerny i wnikliwy swoje stanowisko, dając temu wyraz w treści uzasadnienia. Sąd Okręgowy nie dostrzega w tym zakresie żadnych nieprawidłowości. Sama polemika z przyjętą przez sąd oceną zarzutów bez wskazania argumentów, które uzasadniały ich uwzględnienie oraz ewentualnego skutku takie działania dla dokonania ustaleń faktycznych i ich wpływu na rozstrzygnięcie, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym. Jak trafnie wskazał Sąd I instancji spór w niniejszej sprawie dotyczył w istocie interpretacji dokumentacji rachunkowej i prawidłowość dokonanych przez powódkę zaliczeń wpłat pozwanej, co niewątpliwie wymagało wiedzy specjalistycznej. W tym stanie rzeczy Sąd słusznie uznał za konieczne dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia pozwanej wobec powódki na dzień 6 grudnia 2011 roku, który to dowód również podlegał ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać przy tym należy, że opinia biegłego podlega przy tym ocenie przy uwzględnieniu szczególnych dla tego dowodu kryteriów, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (tak SN w wyroku z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie IV CSK 135/13, LEX nr 1405234 oraz w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. w sprawie II CSK 229/08, LEX nr 527196). Jeśli opinia, nie wytrzymuje krytyki przy uwzględnieniu tych przesłanek, a zatem wydana została przez biegłego poza jego specjalnością, przy zastosowaniu wadliwych metod badawczych, to winna być przez Sąd zdyskwalifikowana jako dowód nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sporu i to nawet wtedy, gdy uchybień opinii nie dostrzeże żadna ze stron. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie nie zaistniały przesłanki podważające moc dowodową przedmiotowej opinii biegłego, skutkujące jej dyskwalifikacją. Sąd trafnie uznał, że pisemna opinia biegłej z zakresu rachunkowości A. W. w sposób jasny, rzetelny i rzeczowy wskazuje na wysokość dokonanych przez pozwaną wpłat, wysokość zaległości pozwanej oraz wysokość należnych powódce odsetek. W toku postępowania biegła pisemnie uzupełniła swoją opinię, w której odniosła się do zarzutów merytorycznych postawionych przez pozwaną, w szczególności dokonała drobnego sprostowania oraz przeliczenia należnych powódce odsetek z uwagi na uwzględnienie przez powódkę zarzutów pozwanej dotyczących nieprawidłowości w naliczaniu opłat za wodę, podtrzymując w opinii uzupełniającej swoje stanowisko. Zważyć przy tym należy, iż powódka zarówno w postępowaniu przed Sądem I instancji, jak i w apelacji nie wykazała jakichkolwiek niejasności lub nieprawidłowości opinii. Samo jedynie twierdzenie, iż ustalona przez biegłą wysokość odsetek jest błędna bez wskazania, na czym ten błąd miałby polegać nie może stanowić o skuteczności zarzutu. Wskazać również należy, że subiektywne przekonanie strony o tym, którym dowodom należy przyznać wiarę oraz przekonanie strony o odmiennej ocenie poszczególnych środków dowodowych, nie może być podstawą kwestionowania swobodnej oceny dowodów dokonywanej przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 września 2015 roku, III AUa 962/14, Lex numer 1820905). Argumentacja strony pozwanej stanowi de facto powtórzenie wątpliwości zgłoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego,

które wyczerpująco zostały omówione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia. Skarżąca nie przedstawiła jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Skarżąca usiłuje wprowadzić formułować swoje zastrzeżenia w sposób jej odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie.

Odnosząc się do argumentacji apelującej dotyczącej nieuzasadnionego obciążenia jej kosztami windykacyjnymi w wysokości 230 złotych, wskazać należy, iż jest ona o tyle bezzasadna, iż jak wynika z treści zaskarżonego wyroku, Sąd I instancji oddalił w tym zakresie powództwo.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 451 § 1 k.c. Sąd I instancji słusznie uznał za chybiony zarzut błędnego zarachowania przez powódkę wpłat pozwanej. Przypomnienia wymaga, iż zgodnie z treścią 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. Sąd I instancji trafnie wskazał, że przedstawione przez pozwaną wpłaty pozwanej pozbawione są właściwego oznaczenia długu, na poczet którego zostały dokonane. Pozwana niewątpliwie ograniczyła się przy wskazaniu tytułu zapłaty, że wynika ona z „opłaty mieszkaniowej”, nie wskazując przy tym za jaki okres dana opłata została dokonana. W tym stanie rzeczy zarachowanie wpłat przez powódkę na poczet zaległości pozwanej za rok 2008 r. jest w pełni prawidłowe i nie pozostaje w sprzeczności z dyspozycją art. 451 § 1 k.c.

Nieuzasadniona jest również argumentacja pozwanej sprowadzająca się do wykazania, iż uznana przez nią kwota w wysokości 5.500 zł jest kwotą kończącą postępowanie w sprawie i zasądzenie przez Sąd kwoty wyższej od uznanej jest błędne. Tymczasem w okolicznościach przedmiotowej sprawy z uwagi na częściowe uwzględnienie długu ciężar dowodu w zakresie wykazania nieistnienia zobowiązania w pozostałej wysokości przesunął się na pozwaną. To do pozwanej należało wykazanie, że nie jest zobowiązana do zapłaty pozostałej kwoty wskazanej w pozwie, czego jak wynika z materiału dowodowego apelująca nie zdołała wykazać. Uznanie długu kończy bowiem spór jedynie do wysokości uznanej. Nieuzasadniony był zatem zarzut apelującej zasądzenia na rzecz powódki kwoty wyższej, niż należnej.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie naruszył także dyspozycji art. 118 § 1 k.c., słusznie uznając zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia za nieuzasadniony. Zasądzone przez Sąd należności dotyczą bowiem opłat mieszkaniowych za okres od dnia 6 grudnia 2008 roku do dnia 6 grudnia 2011 roku, a zatem należności wymagalnych w okresie trzech lat od dnia wytoczenia powództwa, tj. 6 grudnia 2011 roku, co czyni podniesiony zarzut przedawnienia bezzasadnym.

Rację ma natomiast strona apelująca wskazując, iż rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w pkt. 4 wyroku jest nieprawidłowe i tym musi ulec zmianie. Sąd rozstrzygając stosownie do art. 100 k.p.c. niezasadnie obciążył pozwaną całością kosztów postępowania. Powódka określiła wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na kwotę 16.446,04 zł, podczas gdy jej żądania zostały ostatecznie uwzględnione co do kwoty 11.769,95 zł. Tym samym jak słusznie wskazał Sąd I instancji wygrała ona sprawę w 71,48%. Przyjmując zatem, iż koszty postępowania w niniejszej sprawie winny zostać pomiędzy stronami rozdzielone stosunkowo, Sąd Okręgowy dokonał ich podziału z uwzględnieniem w/w proporcji. Nie ma natomiast racji apelująca, iż opłata od pozwu winna być od niej naliczona od kwoty zasądzonej. Jak wynika bowiem z art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014.1025 j.t.) opłatę stosunkową pobiera się w sprawach o prawa majątkowe; wynosi ona 5% wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100.000 złotych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt 4 na podstawie art. 386 § 1 w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i zasądzoną kwotę 3.241 zł obniżył do kwoty 2.317,32 zł. W pozostałym zaś zakresie apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążył pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego, uznając,

iż przemawia za tym charakter sprawy wymagający wiedzy specjalistycznej. Istotne było także to, iż pozwana do czasu wydania prawomocnego orzeczenia, a zatem także po wydaniu rozstrzygnięcia przez Sąd pierwszej instancji, posiadała subiektywne przekonanie o zasadności swojego roszczenia, które mogło zostać zweryfikowane dopiero w toku niniejszego postępowania. Ostatecznie za nieobciążaniem pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego przemawiała także jej trudna sytuacja majątkowa.