

Sygn. akt II Ca 902/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Małgorzata Grzesik
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 marca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy al. (...) w S.**

przeciwko **B. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2014 roku, sygn. akt II C 381/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej B. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy al. (...) w S. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 902/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...) w S. przeciwko pozwanej B. P. o zapłatę (sygn. akt II C 381/14):

1. zasądził od pozwanej B. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...) w S. kwotę 13922, 60 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od 15 marca 2012r., solidarnie z A. P. co do kwoty 13922, 60 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od 16 marca 2012r., od którego zasądzono wskazane świadczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 11.04.2012r. w sprawie o sygn. akt I Nc 655/12;

2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3501, 79 złotych tytułem kosztów procesu, solidarnie z A. P. co do kwoty 2592 złotych, od którego zasądzono kwotę 2592 złotych nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu

upominawczym przez Referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 11.04.2012r. w sprawie o sygn. akt I Nc 655/12;

3. zwrócił powódce kwotę 612, 21 złotych.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości położonej w S. przy al. (...) tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana jest współwłaścicielką wraz ze swoim mężem A. P., lokalu mieszkalnego o powierzchni 97,26 m² położonego w S. przy al. (...). Jako właściciele takiego lokalu mieszkalnego pozwana i jej mąż są członkami powodowej wspólnoty mieszkaniowej i jako tacy zobowiązani są do uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania lokali oraz zaliczek na poczet funduszu remontowego. Pozwana oraz jej mąż nie wywiązują się z powyższego obowiązku. Za okres od 1 października 2009r. do 31 grudnia 2011r., po uwzględnieniu częściowych wpłat, pozwana i jej mąż są zobowiązani do uiszczenia sumy zaległych opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną w łącznej kwocie co najmniej 11761,62 zł, a także zaległych odsetek od wskazanych opłat, które na dzień 5.05.2011r. wynosiły co najmniej 2160,98 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut braku legitymacji. Pełnomocnik został prawidłowo umocowany przez zarząd, tj. przez spółkę (...) sp. z o.o., co potwierdzały dołączone do pozwu akty notarialne oraz dokument KRS. W ocenie Sądu pełnomocnictwa udzielone przez poprzedni zarząd nie przestają obowiązywać, tylko z tego powodu że zostaje wyłoniony nowy zarządca czy zarząd. Należałoby bowiem udowodnić, że dotychczasowe pełnomocnictwo zostało odwołane. Tak się jednak nie stało.

Uznania Sądu nie znalazł także zarzut zawyżenia dochodzonych kosztów. Sąd wskazał, iż w aktach znajduje się rozliczenie pozwanej, z którego wynikają zaległości. Prawidłowość tych rozliczeń przywołanych w pozwie została potwierdzona przez przesłuchanych w sprawie świadków, tj. E. C. oraz K. P., z których wynika, że pozwana nigdy nie kwestionowała uchwał wspólnoty w oparciu o które ustalane są zaliczki, ani też wysokości samych zaliczek. Wreszcie prawidłowość dokonanych wyliczeń oraz prawidłowość wysokości zadłużenia pozwanej, również w zakresie wyliczonych odsetek ustawowych potwierdził także biegły sądowy w wydanej przez siebie obszernej opinii. W ocenie Sądu opinia biegłego jest prawidłowa, wiarygodna i ostatecznie przesądza o wysokości zadłużenia pozwanej. Zdaniem Sądu ustaleń tych nie podważała strona pozwana w piśmie z dnia 14.03.2014r. W ocenie Sądu dowód ten był dopuszczalny, zwłaszcza że biegły dysponował dokumentacją dostarczoną przez podmiot prowadzący księgowość i rachunkowość powodowej wspólnoty. Poza tym, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że w niniejszej sprawie zastosowanie znalazł w drodze analogii przepis art. 249 k.p.c. Wskazał, iż taką możliwość dopuścił także Sąd Najwyższy wobec podmiotów, które nie są przedsiębiorstwami handlowymi sensu stricto (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r. V CK 201/05, Lex nr 407125). Pozwana miała możliwość zapoznać się z tymi dokumentami, albowiem zostały one dołączone do akt sprawy. Brak wiedzy, umiejętności z zakresu rachunkowości, czy księgowości nie może być poczytany na korzyść strony pozwanej. W taki sposób nie można kwestionować opinii. To właśnie biegły, jako profesjonalista, osoba godna zaufania, bezstronna ma dokonać weryfikacji dokumentacji księgowej, co w niniejszej sprawie uczynił.

W ocenie Sądu Rejonowego bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest pismo pozwanej z dnia 21.05.2014r., albowiem nie wykazano by pochodziło od osoby uprawnionej do składania oświadczeń woli i wiedzy w imieniu powódki. Ponadto, dotyczy ono historii należności i wpłat dokonanych w roku 2014 r. a nie okresów poprzednich. Z tych względów powództwo wobec pozwanej należało uwzględnić w całości. W treści pkt I wyroku odnotowano, że zasądzona kwota wobec pozwanej winna być uiszczona solidarnie z jej mężem wobec którego zapadł już wcześniej tytuł egzekucyjny w postaci nakazu zapłaty.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.. Zasądzone koszty procesu wobec pozwanej winny być uiszczone solidarnie z jej mężem wobec którego zapadł już wcześniej tytuł egzekucyjny w postaci nakazu zapłaty, przy

czym odpowiedzialność solidarna ogranicza się do kwoty zasądzonej w nakazie od męża pozwanej. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3 Sąd oparł o treść art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. z uwagi na nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika powódki do jej reprezentowania w niniejszej sprawie;
2. naruszenie art. 130 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nie wydanie zarządzenia o zwrocie pozwu, pomimo wezwania pełnomocnika powódki do uzupełnienia braków formalnych pozwu poprzez należyte wykazanie umocowania pełnomocnika do reprezentowania Wspólnoty w terminie tygodnia i nie wykonania tego zobowiązania przez pełnomocnika powódki;
3. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powódka udowodniła fakty, z których wywodzi skutki prawne i przedstawiła w pozwie okoliczności, które kreują dochodzone pozwem roszczenie i jego wysokość;
4. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wezwanie biegłego do sporządzenia opinii w sytuacji gdy w przedmiotowym procesie nie zachodził wypadek wymagający wiadomości specjalnych;
5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, wbrew zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego a polegającą na przyjęciu, że:
 - dowody zaprezentowane przez powódkę są wystarczające dla uwzględnienia powództwa przy zaprzeczeniu przez pozwaną podstawy oraz wysokości roszczenia;
 - a także błędną oceną dowodu w postaci pisma (...) z dnia 21 maja 2014 roku, jako niemającego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Tak zarzucając, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania przed Sądem Rejonowym i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości. Nadto, apelująca wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Uzasadniając pierwszy z ww. zarzutów apelująca podniosła, że w aktach nie ma żadnego dokumentu np. umowy o zarządzanie, z której wynikałby zakres reprezentacji powodowej Wspólnoty przez zarządcę (...)Sp. z o.o. w K.. Apelująca podniosła, iż zarządca (w znaczeniu funkcjonalnym) jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa. Zakres upoważnienia zarządcy, obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Jeżeli ich brak, to zakresu umocowania zarządcy nie można określać przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 ustawy o własności lokali. Zatem, reprezentacja wspólnoty przez zarządcę przed sądem wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy z zachowaniem formy przewidzianej w art. 18 ust. 2a o własności lokali.

Apelująca podniosła, iż nie bez znaczenia jest także zmiana zarządcy, na którą wskazywała już w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Zadaniem Sądu w jej ocenie było sprawdzenie, czy ze zmianą zarządcy nie była połączona zmiana w zakresie reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej. Przy zmianie zarządcy członkowie wspólnoty mogli bowiem dokonać zmiany sposobu zarządu, bądź zmodyfikować jej zakres. Zdaniem apelującej pełnomocnik nie wykonał należycie nałożonego na niego zobowiązania w zakresie wykazania umocowania. W tej sytuacji prawidłowym działaniem Sądu winien być zwrot pozwu.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów, wskazała, iż decyzji właścicieli lokali podlegają sposób ustalania i wysokość zaliczek. Strona powodowa, nie przedstawiła uchwał określających wysokość zaliczek a ich brak dokumentów źródłowych uniemożliwia zweryfikowanie roszczenia pozwu. Dla wykazania wysokości roszczenia niewystarczające, jest zestawienie należności, które pozwana kwestionowała a także zeznania świadków.

Nieuzasadnionym było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Zdaniem apelującej taka konieczność zachodzi, gdy istnieje potrzeba wiadomości specjalnych czyli takich, które przekraczają możliwości percepcyjne i wiedzę przeciętnego człowieka. Obliczanie przez biegłego zadłużenia nie ma racji bytu w okolicznościach sprawy. Niezależnie od tego wskazała, iż nie dysponował on materiałem dowodowym, który był niezbędny do dokonania tego rodzaju wyliczeń tj. uchwał, materiałów źródłowych do wyliczenia zaliczki, których powódka nie przedstawiła. Biegły ograniczył się do porównania wydruków z dokumentami księgowymi, które nie były znane Sądowi ani stronom.

Apelująca podniosła kolejno, że pełnomocnik Wspólnoty, przyznał na rozprawie, że pismo z dnia 21 maja 2014 roku zostało sporządzone przez obecnego zarządcę. Podniosła, iż w rubryce 1 dokumentu znajduje się stan początkowy rozliczenia, który wskazuje na nadpłatę i otwiera ona kolejny rok rozliczeniowy.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powódki wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej wyrażonej w art. 233 §1 k.p.c. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne, bez potrzeby ich ponownego przytaczania (postanowienie Sądu Najwyższego z 26.04.2007 r., II CSK 18/07). Zastrzeżeń nie budzi także ocena prawna żądania pozwu. Żaden z podniesionych w apelacji zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy musi odnieść się od zarzutu najdalej idącego, jakim bez wątpienia był zarzut – nieważności postępowania, albowiem jego uwzględnienie skutkowałoby uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zdaniem apelującej nieważność postępowania w okolicznościach sprawy polegała na nieprawidłowym umocowaniu pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. do jej reprezentowania w procesie - art. 397 pkt 2 k.p.c. Powyższe zdaniem apelującej było spowodowane tym, że reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej przed Sądem przez zarządcę, wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy (art. 18 ust.2a ustawy o własności lokali). Apelująca podniosła także, że nie bez znaczenia była także zmiana zarządcy.

Sąd Okręgowy dokonując ponownej analizy sprawy i dokonywanych w niej czynności doszedł do wniosku, że zarzut nieważności postępowania, który to autorka apelacji uzasadniała wadliwym umocowaniem pełnomocnika strony powodowej - był niezasadny.

Wskazania wymaga, co jak wynika z oświadczeń stron złożonych na rozprawie apelacyjnej, iż do wyodrębnienia lokali w nieruchomości przy alei (...) w S., doszło przed dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali tj. przed 1 stycznia 1995 roku. Nastąpiło to zatem na podstawie przepisów art. 136 - 137 Kodeksu cywilnego (art. 34 u.w.l.) następnie uchylonych. Dlatego też w sprawie zachodzą przesłanki do zastosowania wskazanych regulacji.

W ówczesnie obowiązującym stanie prawnym istniał obowiązek określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokali wymagało zawarcia

umowy notarialnej, która jak wynikało z art. 137 § 2 pkt 3 k.c. - powinna określać sposób zarządu nieruchomością wspólną, a postanowienia w tym zakresie podlegały wpisowi do księgi wieczystej. Skoro takie umowy zostały zawarte to znakiem tego, w świetle obowiązujących ówczesnie przepisów określono sposób zarządu (powierzono zarząd) nieruchomością wspólną.

Takie powierzenie zarządu jest powszechnie akceptowane pod rządami ustawy o własności lokali jako powierzenie zarządu o jakim mowa w art. 18 ust 1 u.w.l. Przyjmuje się bowiem, że skoro sposób zarządu nieruchomością wspólną został już określony to nie ma potrzeby dokonywania tego ponownie po wejściu w życie ustawy. W taki sposób wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 roku, III CZP 129/09. W konsekwencji powyższego, późniejsze uchwały w formie aktu notarialnego, podejmowane już pod rządami ustawy o własności lokali, traktowane są de facto jako uchwały o zmianie osoby zarządcy.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić należy, iż podjęta w niniejszej sprawie uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 maja 2001 roku (Rep. A nr (...)) wraz z jej sprostowaniem, nie była uchwałą o powierzeniu zarządu ale zmieniała tylko i wyłącznie osobę zarządcy. Zmiana osoby zarządcy nie jest określeniem sposobu zarządu, a co za tym idzie nie wymaga dla swojej skuteczności umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.).

Przepis art. 18 ust. 3 u.w.l. stanowi, że jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie lub uchwale zaprotokołowanej przez notariusza to wówczas obowiązują zasady określone w rozdziale 4 ustawy (art. 19 i nast. u.w.l.). Oznacza to, że zarząd o jakim mowa w art. 20 u.w.l. (w znaczeniu podmiotowym), może być wybrany gdy nie określono sposobu zarządu w umowie bądź uchwale. Jeżeli tak się natomiast stało to obowiązuje sposób zarządu przyjęty w umowie/ uchwale.

W myśl art. 33 u.w.l. w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art., 18 ust.1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału (rozdział 4 pt. Zarząd nieruchomością wspólną). Takie rozwiązanie zapewnia możliwość zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy „powierzonemu” na analogicznych zasadach jak zarządowi o jakim mowa w art. 20 u.w.l. Oznacza możliwość odesłania m. In. do art. 21 u.w.l. wskazującego na kompetencje zarządu (w znaczeniu podmiotowym) a zatem do kierowania sprawami wspólnoty, reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami w ramach czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.). Reprezentowanie na zewnątrz obejmuje także reprezentowanie przed sądami.

W art. 22 ust. 3 u.w.l. został określony przykładowo katalog spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, do podjęcia których wymagana jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Jeżeli natomiast czynność ma charakter zwykłego zarządu, to podejmowane są one samodzielnie (legitymacja wynika z ustawy). Dochodzenie od właściciela lokalu należnych opłat wobec wspólnoty mieszkaniowej nie zostało wyszczególnione w art. 22 u.w.l. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że dochodzenie opłat od właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej należy uznać za czynność, która mieści się w zakresie zwykłego zarządu. Z tej przyczyny, bez dodatkowego upoważnienia zarządca jest uprawniony do dochodzenia od członków wspólnoty mieszkaniowej wywiązywania się przez nich z obowiązków wobec tej wspólnoty na drodze sądowej. W konsekwencji nie zachodziła konieczność wyrażenia dodatkowej zgody przez wspólnotę mieszkaniową- zarządcy, do dochodzenia należności w niniejszym postępowaniu.

Reasumując wszystko powyższe stwierdzić należy, iż załączona do pozwu uchwała z dnia 22 maja 2001 roku (Rep. A nr (...)) o powierzeniu zarządu spółce (...) Sp. zo.o. w K. jest dokumentem wystarczającym do wykazania umocowania ww. spółki do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w niniejszym postępowaniu.

Okoliczność, iż w toku postępowania doszło do zmiany podmiotu zarządzającego powodową wspólnotą w niczym nie uchybia pierwotnie udzielonemu pełnomocnictwu. Z przepisów kodeksu cywilnego ani ustawy o własności lokali a także procedury cywilnej, nie wynika skutek w postaci automatycznego wygaśnięcia pełnomocnictwa pełnomocnikowi, udzielonego w danej sprawie, w sytuacji gdy dochodzi do zmiany zarządu. Pełnomocnictwo

takie obowiązuje do czasu kiedy nie zostanie odwołane. Powyższe było uprawnieniem nowo powołanego zarządcy powodowej wspólnoty, niemniej skoro z niego nie skorzystał, to podniesione w tym zakresie zarzuty strony apelującej nie mogą zostać uznane za trafne.

Wobec powyższego nie budzi żadnych wątpliwości Sądu Okręgowego okoliczność, że występując z żądaniem zapłaty w niniejszej sprawie powodowa wspólnota była reprezentowana w sposób prawidłowy.

Odnosząc się kolejno do tego, co było zasadniczym przedmiotem niniejszej sprawy, wskazania wymaga, iż strona powodowa w niniejszym procesie dochodziła należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego oraz skapitalizowanych odsetek za zwłokę. Żądanie pozwu dotyczyło okresu od 1 października 2009 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Wobec stanowiska strony pozwanej, która zakwestionowała roszczenie strony powodowej, na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania jej wysokości, bowiem z okoliczności tej wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Z tego też względu to na powódce spoczywał wyrażony w art. 232 k.p.c., obowiązek procesowy w postaci, wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne.

Zdaniem Sądu Rejonowego, które Sąd Okręgowy podziela, powódka powyższemu obowiązkowi sprostała.

Obowiązek ponoszenia wskazanych wyżej kosztów, a tym samym źródło zobowiązania pozwanej – wynika z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która stanowi, iż właściciel lokalu oprócz wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów (art. 13 ust. 1 u.w.l.) na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art.15 ust.1u.w.l.). Natomiast w art. 14 ustawy, wymienione zostały składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali -każdego w odpowiedniej ułamkowej części. Właściciele sami podejmują uchwały w sprawie miesięcznych opłat, jak też decydują o planie gospodarczym na dany rok, kosztach zarządu lub wysokości zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną.

Strona powodowa dla wykazania wysokości roszczenia przedłożyła dokumenty w postaci wydruków z konta obciążonego lokalu za okres od 1.01.2009 roku do 31.12.2011 r. (k. 12- 15 akt sprawy). W piśmie procesowym z dnia 27 sierpnia 2012 roku złożyła wniosek o zobowiązanie C. Developer (...), O., (...) Spółka Jawna – administrującej nieruchomością wspólną powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej o udostępnienie biegłemu, wszystkich dokumentów księgowych powodowej Wspólnoty, w tym także uchwał dotyczących zaliczek na koszty zarządu, funduszu remontowego oraz dokumentów obejmujących rozliczenie mediów w powodowej Wspólnocie za okres objęty żądaniem pozwu. Dowód z opinii biegłego został zawnioskowany na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia oraz prawidłowości dokonania naliczenia zaległości z tytułu wskazanych zaliczek.

Wbrew twierdzeniom apelującej zawartym w apelacji do akt sprawy dołączono dokumentację wspólnoty, w tym także odpisy uchwał dotyczących wysokości zaliczek na koszty zarządu, funduszu remontowego obowiązujących w okresie od dnia 1 października 2009 roku do 31 grudnia 31 grudnia 2011 roku. Nie jest zatem, tak by nie przedstawiono dokumentów źródłowych, niezbędnych do zweryfikowania roszczenia pozwu. Powyższe dokumenty zostały złożone w formie załącznika, tj. dwóch segregatorów i przedłożone również Sądowi Okręgowemu przy rozpoznaniu apelacji.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż biegły wydając rzeczoną opinię był w posiadaniu: uchwały numer 1/07 z dnia 20 marca 2007 roku w sprawie opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązującej od 1 maja 2007 roku do czerwca 2012 roku; uchwały numer (...) z dnia 20 marca 2007 roku w sprawie ustalenia stawki na fundusz remontowy obowiązującej od 1 maja 2007 roku do kwietnia 2012 roku a także uchwały numer 14/12 z dnia 13 czerwca 2012 roku w sprawie uchylenia uchwały nr 5/12 z dnia 21 marca 2012 roku w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego w postaci zysku za rok 2011 w kwocie 1502,69 na fundusz Wspólnoty. Wszystkie z nich znajdowały się w segregatorach zawierającej dokumentację księgową i rachunkową przekazaną biegłemu.

Ponadto, wśród przekazanej biegłemu dokumentacji znalazły się pozostałe dokumenty źródłowe dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej, zużycia i rozliczeń mediów, zawiadomień o zmianie wysokości opłat, rachunki.

W kontekście podniesionego w apelacji zarzutu wskazania wymaga, iż istotą takiego typu postępowań jak przedmiotowe jest to, że dokumenty nie muszą fizycznie znajdować się w aktach sprawy, co częstokroć wynika z ich objętości. Przedłożona dokumentacja liczyła dwa segregatory. Objętościowo stanowiły one dziesięciokrotność akt sądowych niniejszej sprawy. Ponadto, specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że biegły zapoznaje się z przedstawionym materiałem (dokumentami) dokonuje jego oceny co w okolicznościach sprawy polegać miało na zweryfikowaniu wskazanego przez powódkę stanu zadłużenia i przedstawia jego wyniki sądowi. Dowód z opinii biegłego polega na tym, że podlega ocenie przez sąd pod kątem art. 233 § 1 k.p.c. tj. według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). W efekcie specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Opinia biegłego w niniejszej sprawie trafnie została oceniona przez Sąd Rejonowy jako jasna, logiczna i konsekwentna. W szczególności bowiem pozwana nie podważyła w żaden sposób wyliczeń biegłego, zaś biegły opierał się na właściwych dokumentach źródłowych. Z tych to względów trafnie Sąd Rejonowy poczynił ją podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, słusznie powódka już na wstępie złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, bowiem tylko w taki sposób można było dokonać weryfikacji roszczenia, którego wysokość oraz prawidłowość zapisów księgowych kwestionowała pozwana.

Sąd Rejonowy dlatego skorzystał z wiedzy biegłego dokonującego oceny zasadności wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem przez powódkę, żeby właściwego rozliczenia stron dokonała osoba posiadająca wiedzę specjalną z zakresu rachunkowości w oparciu o okazane jej przez powódkę dokumenty niezbędne do wydania opinii – bez potrzeby składania tych dokumentów do akt sprawy. Weryfikacja zapisów księgowych, sprawdzenie poprawności wyliczeń niewątpliwie wymagało wiadomości specjalnych, którą nie dysponował sąd rozpoznający sprawę. Opinia biegłego dostarczyła wiarygodnego materiału dowodowego. Została wydana przez podmiot, bezstronny, dysponujący odpowiednią wiedzą oraz doświadczeniem. Co więcej dokonywanie weryfikacji obszernych wyliczeń finansowych niesie ryzyko popełnienia omyłki, stąd też dowód z opinii biegłego jest właściwym w takim przypadku, gdyż umożliwia stronom zajęcie stanowiska przed wydaniem orzeczenia.

Zarzuty skierowane do opinii biegłego zdaniem Sądu Odwoławczego były bezzasadne. Biegły jak wskazano powyżej wydał opinię opierając się na uchwałach podjętych przez powódkę na podstawie których właściciele lokali tworzących wspólnotę ustalali miesięczne zaliczki dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego obejmujące rozliczenie mediów.

Z racji tego, że uchwały te nie zostały przez pozwaną zaskarżone w trybie przewidzianym w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ich treść określa obowiązki pozwanej jako członka powodowej wspólnoty. Biegły dysponował kontami obciążonego lokalu, kartami wymiaru opłat, kartoteką finansową lokalu pozwanego i rozliczeniami i w ich oparciu badał zaległość pozwanej.

Opinia wydana w oparciu o materiały źródłowe jest rzeczowa, jednoznaczna i jako taka ma moc dowodową. Potwierdza, że powódka w sposób prawidłowy wyliczyła należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu, na fundusz remontowy, rozliczenia mediów a także w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie zasadami dokonywała wpłat dokonanych przez lokatorów, przy czym biegły zwrócił przy tym uwagę, iż pozwana w okresie objętym pozwem nie dokonała żadnej wpłaty. W sposób prawidłowy obciążała lokatorów powstałymi niedoborami oraz nadwyżkami wyniku finansowego (uchwała numer 14/12). Opinia zawiera stosowne wyliczenie i potwierdziła ustaloną przez powódkę wysokość zadłużenia, dochodzoną pozwem.

Powyższego nie zdołał podważyć przedłożony przez pozwaną dowód z pisma (...) z dnia 21 maja 2014 roku. Jakkolwiek dokument ten został wystawiony przez zarządcę, to z jego treści wynika wprost, iż dotyczy on wyłącznie roku 2014 roku a nie okresu objętego pozwem (lata 2009 – 2011). Ponadto, nawet gdyby przyjąć za apelującą, choć z przedłożonego dokumentu to nie wynika, iż rubryka numer 01 tabeli dotyczy stanu początkowego to nie sposób wywieść, czy wskazana w niej kwota – 629,18 złotych (k – 179) jest nadpłatą czy zadłużeniem, które otwiera kolejny rok rozliczeniowy i z jakiego okresu pochodzi. W konsekwencji dokument ten nie zdołał wykazać, twierdzeń pozwanej co do tego, że nie posiada zadłużenia związanego z własnością lokalu mieszkalnego numer (...) przy al. (...). Zauważyć należy, iż pozwana w toku postępowania nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność dokonania przez nią zapłaty należności dochodzonej pozwem. Same gołosłowne twierdzenia pozwanej, że nie posiada zaległości w sposób naturalny i oczywisty zainteresowanej korzystnym dla niej wynikiem sprawy, nie stanowią dowodu lecz wymagały udowodnienia innymi środkami dowodowymi (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 roku., sygn. akt I PKN 660/00), których pozwana nie naprowadziła.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanej oddalił, orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 ust. 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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. z 2013 r. poz. 490 j.t.). Ocenic należało, iż wobec oddalenia apelacji pozwanej w całości, winna ona zwrócić powódce poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 1200 złotych. O kosztach tych orzeczono w punkcie 2 sentencji.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Szaj SSO Iwona Siuta