

Sygn. akt I ACa 790/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Gabriela Ott
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. K.

o zobowiązanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 7 lipca 2014 r., sygn. akt I C 43/14

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zobowiązuje pozwanego do złożenia, w terminie jednego miesiąca, rachunku z zarządu nieruchomością wspólną położoną w B. przy ul. (...), za okres od 1 lipca 2010 roku do 3 stycznia 2014 roku, zawierającego sprawozdanie rachunkowe dotyczące wymienionej nieruchomości w szczególności przez wykazanie dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
- 2) oddala apelację w pozostałym zakresie;
- 3) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 790/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zobowiązał pozwanego do złożenia powódce, w terminie 21 dni od uprawomocnienia się wyroku, rachunku z zarządu nieruchomością wspólną położoną w B. przy ulicy (...) za okres od 1 lipca 2010 r. do 3 stycznia 2014 r. z podaniem kosztów zarządu, zużycia wody, energii elektrycznej, kosztów sprzątnięcia, odśnieżania, koszenia, napraw, konserwacji, kosztów naprawy dachu budynku, który to rachunek uwzględniał będzie wpłaty dokonane przez każdego z współwłaścicieli, wraz załączeniem dokumentów potwierdzających złożony rachunek.

Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w części dotyczącej okresu od dnia 1 stycznia 2010r. do 30 kwietnia 2010r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 287 zł - tytułem kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie następująco uzasadnił.

„Pozwem dat. 04.11.2013r.” M. S. wniosła przeciwko A. K. o zobowiązanie do złożenia w terminie 21 dni od wydania orzeczenia rachunku z zarządu nieruchomością wspólną położoną w B. przy ul. (...) za okres od początku 2010r. do dnia sporządzenia rachunku; wniosła o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że jest współwłaścicielką lokalu nr (...), zaś pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) w czterolokalowym budynku położonym w B. przy ul. (...).

Pozwany wykonywał czynności stanowiące zarząd nieruchomością wspólną od początku 2010r, jednakże do czerwca nie sporządzono pisemnego umocowania.

Takie umocowanie pisemne zostało sporządzone w dn. 22.06.2010r. Następnie, powódka, jak i pozostali właściciele lokali przekazywali wpłaty pozwanemu.

Mimo wpłat powódki, pozwany zaczął kierować do niej nieuzasadnione wezwania do zapłaty, a z czasem zaczął wytaczać przeciw niej sprawy sądowe, dodatkowo też naruszał jej prawa własności i posiadania.

„Powódka pismem dat. 16.10.2012r.” wystąpiła do pozwanego o zaprzestanie naruszeń i przedstawienie rachunku ze sprawowanego zarządu, czemu pozwany odmówił.

W odpowiedzi na pozew „dat. 17.12.2013r.” pozwany złożył rachunek z zarządu od lipca 2010r. do grudnia 2013r., domagając się zwrotu kosztów procesu.

„W piśmie dat. 10.01.2014r.” powódka cofnęła pozew w części dotyczącej okresu od 1 stycznia do 30 kwietnia 2010r., „podtrzymując w pozostałej mierze stanowisko z pozwu tj. domagając się złożenia rachunku za okres do dn. 3 stycznia 2014r., kiedy to na zebraniu współwłaścicieli pozwany zrezygnował z zarządu.”

Ustalił Sąd I instancji, że powódka jest współwłaścicielką w 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w czterolokalowej kamienicy w B. przy ul. (...).

Pozwany jest właścicielem lokalu nr (...), a właścicielami pozostałych lokali są M. i K. S. – lokal nr (...) oraz B. B. – lokal nr (...) (poprzednim właścicielem tego lokalu był W. L. ).

Z własnością każdego lokalu jest związany udział 1/4 części we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W kwietniu 2010r. pozwany wypowiedział dotychczasową umowę na zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków ze Spółką (...).

Wobec konieczności podpisania nowej umowy - w dn. 22.06.2010r. właściciele lokali upoważnili pisemnie pozwanego do nieodpłatnego wykonywania czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną począwszy od

01.07.2010r. – w tym między innymi do zawierania umów o dostawy oraz ustalania i pobierania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W 2010r. został przeprowadzony remont dachu kamienicy.

„Pismem dat. 24.09.2013r.” powódka wezwała pozwanego do złożenia rachunku z zarządu nieruchomością wspólną za lata 2010-2013.

Pozwany rachunku nie złożył, wezwał natomiast powódkę do złożenia przez nią rachunku z zarządu przedmiotowej nieruchomości za lata 2007-2010.

Na zebraniu właścicieli lokali w dn. 03.01.2014r. pozwany zrezygnował z czynności zarządu nieruchomością wspólną.

W toku procesu – w załączniku do odpowiedzi na pozew dat. 17.12.2013r., pozwany złożył rachunek z zarządu.

Wskazał Sąd Okręgowy, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a w szczególności z upoważnienia „dat. 22.06.2010r.” wynika, że pozwany czynności zarządu pełnił począwszy od 1 lipca 2010r. wobec czego żądanie złożenia rachunku za okres uprzedni nie było uzasadnione, stąd wobec cofnięcia żądania dotyczącego okresu od 1 stycznia do 30 kwietnia 2010r. – postępowanie w tej części należało umorzyć na podstawie art. 355§1 kpc, zaś co do okresu za maj i czerwiec 2010r. powództwo należało oddalić.

Według Sądu I instancji żądanie powódki za czas od 1 lipca 2010r. do 3 stycznia 2014r. podlegało uwzględnieniu, albowiem rachunek złożony przez „powoda” (powinno być „pozwanego”) w trakcie procesu nie jest kompletny.

Zgłoszone w pozwie żądanie opiera się na przepisie art. 208kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Uprawnienie do dotyczy zarządu powołanego w drodze umowy jak i zarządu wykonywanego faktycznie przez jednego ze współwłaścicieli. Uprawnienie to ma charakter imperatywny i nie może zostać wyłączone umową współwłaścicieli. Obowiązany do złożenia rachunku jest współwłaściciel, który sprawuje zarząd w wykonaniu obowiązków współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Obowiązek składania poszczególnym współwłaścicielom rachunku z zarządu nie powinien ograniczać się tylko do przedstawienia liczbowego bilansu. Rachunek ten powinien zawierać także niezbędne dane opisowe, a w szczególności dotyczące dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy. Nie powinno też budzić wątpliwości, że w razie potrzeby każdy ze współwłaścicieli może żądać dodatkowych wyjaśnień. W razie odmowy złożenia rachunku lub też złożenia rachunku niekompletnego tudzież nierzetelnego współwłaściciel niesprawujący zarządu rzeczą może wytoczyć przeciw zobowiązanemu powództwo o nakazanie złożenia rachunku.

Stosownie do przepisu art. 460 k.c. rachunek ten winien być dokładny i rzetelny, przedstawiony na piśmie, zawierający zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.

Zdaniem Sądu Okręgowego złożony przez pozwanego rachunek nie jest dokładny i kompletny, ponieważ między innymi nie uwzględnia rozliczenia za remont dachu, przeprowadzonego w 2010r. oraz nie uwzględnia faktur i przelewów złożonych przez powódkę, a dotyczących sprzątnięcia i odśnieżania za lata 2012-2013. Pozwany nie odniósł się do twierdzeń powódki, że dokonywała również wpłat gotówkowych do rąk pozwanego.

Sąd I instancji „podzielił zdanie powódki odnośnie do nierzetelności złożonego rachunku z zarządu, zawarte w replice na odpowiedź na pozew dat. 10.01.2014r., a dotyczących rozliczenia energii elektrycznej, wody ścieków”.

Podał Sąd Okręgowy, że „na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego” zobowiązał pozwanego do złożenia rachunku z zarządu, za okres od 1 lipca 2010 r. do 3 marca 2014 r., gdyż w tym czasie pozwany faktycznie sprawował rzeczony zarząd i gospodarował środkami wpłacanymi przez pozostałych członków wspólnoty. Cięży na nim szczególnie obowiązek rozliczenia pobranych środków i złożenia odpowiedniego rachunku. Złożenie rzetelnego

i kompletnego rachunku z zarządu ma wykazać, że zarządca wypełniał swoje obowiązki, funkcję i zadania należycie oraz zgodnie z obowiązującym prawem.

Rachunek zarządu składany stosownie do treści art. 460 k.c. w zw. z art. 208 k.c. powinien obejmować zestawienie wpływów i wydatków tj. uwzględniać koszty zarządu, zużycia wody, energii elektrycznej, koszty sprzątnięcia, odśnieżania, koszenia, napraw, konserwacji, kosztów naprawy dachu budynku wraz z dokonanymi na w/w cele wpłatami każdego z współwłaścicieli oraz z dowodami na fakt dokonania stosownych czynności.

O zwrocie kosztów procesu na rzecz powódki Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., albowiem powódka co do zasady wygrała proces.

Wyrok ten zaskarżył pozwany, w części „co do pkt 1 i 4” zarzucając w apelacji:

1. Naruszenie prawa materialnego, przez błędną wykładnię art. 460 k.c. w zw. z art. 208 k.c., polegającą na zobowiązaniu do złożenia rachunku z zarządu podczas, gdy w ustalony w sprawie stan faktyczny, a w szczególności fakt złożenia przez pozwanego rachunku z zarządu, niemożliwa przyjęcie wskazanej podstawy prawnej wyroku.

2. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów:

A. w sposób niewszechstronny,

- bowiem z pominięciem dowodu z przesłuchania pozwanego A. K., który złożył zeznania na istotną okoliczność, jaką jest czasokres w którym przeprowadzono remont dachu przedmiotowej kamienicy, a to wiosną 2010 roku. Okoliczność ta nie została zaprzeczona przez powódkę i jako taka winna zostać uznana za udowodnioną. Uwzględnienie tego dowodu mogłoby doprowadzić do zupełnie innej - odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd - oceny pozostałego materiału dowodowego w sprawie, a zwłaszcza dowodu z potwierdzenia przelewu - wpłaty przez powódkę kwoty 1.500 złotych w dniu 22.06.2010 r. na pokrycie remontu dachu.

B. w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania

- w świetle tych zasad nie można zaakceptować uznania przez Sąd I instancji konieczności uwzględnienia w rachunku z zarządu za okres od 1 lipca 2010 r. do dnia 3 stycznia 2014 r. kosztów naprawy dachu przedmiotowego budynku, podczas, gdy:

a/ remont dachu miał miejsce przed 1 lipca 2010 r., a to wiosną 2010 r., co wynika z przesłuchania pozwanego, a nie zostało zaprzeczone przez powódkę;

b/ koszty naprawy dachu budynku zostały rozliczone przed 1 lipca 2010 r., na co wskazuje także uzasadnienie Sądu I instancji;

c/uznał za wiarygodny dowód z potwierdzenia przelewów [k. 46-53 i 55-60) uznając, że powódka dokonała wpłaty 1.500 złotych w dniu 22.06.2010 r. na pokrycie remontu dachu.

- nie można zaakceptować także ustaleń Sądu I instancji, który uznaje złożony przez pozwanego rachunek z zarządu za czasokres od 1 lipca 2010 r. do dnia 3 stycznia 2014 r. za niedokładny i niekompletny, powołując się na fakt, że nie uwzględnia rozliczenia za remont dachu przeprowadzonego wiosną 2010 roku (okoliczność wskazana podczas przesłuchania pozwanego, a niezaprzeczona przez powódkę).

3. Naruszenie prawa procesowego, a to art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób „umożliwiający stronie przesłedzenie toku rozumowania sądu I instancji i kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia”.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Niewątpliwym jest, że pozwany był zarządcą nieruchomości a zatem stosownie do unormowania zawartego w art. 208 kc, na żądanie każdego ze współwłaścicieli jest obowiązany złożyć rachunek z zarządu.

Sprawa o złożenie rachunku z zarządu jest sprawą o świadczenie o charakterze majątkowym. Zatem wadliwie Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z 14 stycznia 2014 r. stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Bielsku - Białej do rozpoznania jako właściwemu rzeczowo.

Sąd Okręgowy nie badał jednak zasadności przekazania i sprawę rozpoznał mimo, że nie jest właściwy rzeczowo. W sprawie nie zachodzi jednak nieważność postępowania, bowiem o właściwości Sądu decyduje wartość przedmiotu sporu (art. 379 pkt 6 kpc).

W toku postępowania przed Sądem I instancji pozwany do odpowiedzi na pozew dołączył kserokopie rachunków i faktur, a także tabele, które jego zdaniem, obrazują rozliczenie zarządu budynku przy ul. (...) w B..

Analiza tych dokumentów prowadzi do wniosku, że trafnym jest stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwany nie wypełnił ciężącego na nim obowiązku złożenia rachunku zarządu.

Rachunek taki powinien zawierać dokładnie określone (opisane) czynności zarządu w szczególności co do uzyskanych przychodów i poniesionych wydatków oraz ciężarów związanych z rzeczą wspólną, z uwzględnieniem wysokości tych wpływów oraz wydatków.

Przepis art. 208 kc uprawnia współwłaściciela do żądania złożenia rachunku z zarządu, lecz o tym jakie konkretnie elementy wchodzi w skład rachunku decydują okoliczności konkretnej sprawy (konkretnego zarządu). Uwzględniając powództwo o zobowiązanie do złożenia takiego rachunku sąd powinien zobowiązać tylko do złożenia takiego rachunku ( w ogólności), a sprawozdanie rachunkowe dotyczące konkretnej nieruchomości powinno obejmować wykazanie wszystkich dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z nieruchomości.

Przepis art. 208 kc nie uprawnia ani nie zobowiązuje sądu do szczegółowego wymienienia jakie konkretnie czynności zarządu powinien obejmować rachunek. Dlatego też Sąd Okręgowy, w zaskarżonym wyroku, bezpodstawnie, szczegółowo zobowiązał pozwanego, że w rachunku z zarządu powinien podać koszty zużycia wody, energii elektrycznej, sprzątnania, odśnieżania, koszenia, napraw, konserwacji, naprawy dachu budynku.

Zgodnie bowiem z art. 460 § 1 kc obowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.

Dopiero gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, że przedstawione zestawienie wpływów nie jest rzetelne lub dokładne, wierzyciel może żądać, ażeby dłużnik złożył zapewnienie przed sądem, iż sporządził zestawienie według swojej najlepszej wiedzy (art. 460 § 2 kc).

Nie można jednak aprobować stanowiska pozwanego, że poprzez dołączenie do odpowiedzi na pozew kserokopii dokumentów oraz tabel wykonał ciężący na nim obowiązek złożenia rachunku z zarządu.

Rachunek taki – jak wyżej wskazano – powinien zawierać dokładnie określone (opisane) czynności zarządu w szczególności co do uzyskanych przychodów i poniesionych wydatków oraz ciężarów związanych z rzeczą wspólną, z uwzględnieniem wysokości tych wpływów oraz wydatków w odniesieniu do konkretnej nieruchomości.

Nie jest natomiast rzeczą Sądu dociekanie w niniejszej sprawie czy w wymienionym sprawozdaniu (rachunku z zarządu) pozwany powinien wykazywać koszty remontu dochodu, bowiem – jak wyżej wspomniano – w postępowaniu tym Sąd nie ma obowiązku dokonywać ustaleń co do tego jakie konkretne czynności, wpływy i wydatki składają się na wymieniony rachunek.

Z powołanych przyczyn apelacja pozwanego okazała się częściowo uzasadniona wskutek czego zmieniono częściowo zaskarżony wyrok (art. 386 § 1 kpc), a w pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona ulegała oddaleniu (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 zd. 2 kpc bowiem powódka tylko nieznacznie uległa ze swoim żądaniem.