

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi J. T. wniosła o zasądzenie od Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwoty 39.000 złotych oraz o zobowiązane pozwanego do rozliczenia wydatków i przychodów nieruchomości, której jest współwłaścicielką na podstawie faktur za lata 2011 – 2013 oraz od 1 stycznia do 30 maja 2014 roku, a także rozliczenie kwoty 55.721 złotych, która była na koncie finansowym nieruchomości w marcu 2012 roku i przekazanie tych oszczędności na konto bankowe nieruchomości [pozew – k. 3 – 5].

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa [odpowiedź na pozew – k. 49].

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne :

J. T. jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Jako pozostali współwłaściciele ujawnieni w księdze wieczystej nieruchomości figurują: F. T., W. W., W. O., K. W., M. T., D. S. i P. T.. Decyzją z dnia 31 maja 1983 roku budynek mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...) przekazany został w zarząd Przedsiębiorstwa (...). Następnie zarząd nad nieruchomością prowadzony był przez Administrację (...) Ł., a w dalszej kolejności przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł.. W dniu 1 lipca 2013 roku nastąpiła reorganizacja Administracji (...) połączono pięć jednostek w jedną – Administrację Zasobów Komunalnych Ł.. Pismem z dnia 29 listopada 2013 roku Administracja poinformowała wszystkich ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli, że z dniem 1 stycznia 2014 roku zaprzestaje administrowania przedmiotową nieruchomością.

Powódka wielokrotnie zwracała się do Administracji o rozliczenie wydatków i przychodów nieruchomości. Pismem z dnia 13 czerwca 2006 roku Administracja poinformowała powódkę, iż za okres od 1995 roku do 2005 roku zysk nieruchomości wyniósł 36.999,30 złotych oraz przesłała zbiorcze zestawienie przychodów i wydatków na nieruchomości.

Na dzień 30 września 2008 roku, według wstępnych obliczeń, zysk na nieruchomości wyniósł 42.000 złotych.

W piśmie z dnia 15 marca 2012 roku Administracja poinformowała współwłaścicieli nieruchomości, iż po dokonaniu wstępnego rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością za rok 2011, wynik finansowy skumulowany wyniósł 55.721 złotych. Jednocześnie poinformowano o konieczności wykonania prac modernizacyjnych węzła ciepłego, z czym będą wiązały się koszty około 55.000 złotych.

Zgodnie z rozliczeniem nieruchomości za 2013 rok saldo rachunku bankowego na koniec tego roku wyniosło 9.699,19 złotych.

W dniu 1 lipca 2013 roku na koncie bankowym nieruchomości widniała kwota 12.471,72 złotych. Kwota ta widniała na rachunku, na który wpływały czynsze od lokatorów i z którego dokonywane były wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości – rachunek służył do dokonywania opłat za faktury i podatki.

Z dniem 1 stycznia 2014 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. zaprzestała administrowania nieruchomością. W dniu 17 marca 2014 roku G. R. wniosła o przejęcie zarządu od Administracji Zasobów Komunalnych Ł.. G. R. uzyskała pełnomocnictwa od: D. S., P. T., W. W. (2), K. W., W. O. posiadających łącznie $\frac{3}{4}$ udziałów w nieruchomości.

Powódka nie wyraziła zgody na przekazanie administracji G. R.. Nie udzieliła jej pełnomocnictwa, podobnie jak jej syn.

Wraz z przekazaniem zarządu w dniu 30 maja 2014 roku przekazano także faktury i dokumenty źródłowe za okres 2012 – 2013 rok. Dokumenty i faktury za okres od 1 stycznia do 30 maja 2014 roku miały zostać przekazane do 30 czerwca 2014 roku. Na koncie bankowym na dzień 29 maja 2014 roku znajdowała się kwota 2.061,04 złotych. Przejmujący oświadczył, iż zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Miasta z tytułu zarządu nieruchomością. Kwota 1.869,32 złotych przekazana została na nowy rachunek w dniu 12 września 2014 roku.

G. R. znalazła pewne nieprawidłowości w zarządzie nad nieruchomością i po analizie wezwała pozwaną administrację do zapłaty na konto nieruchomości kwoty 67.405,81 złotych.

Postanowieniem z dnia 18 września 2014 roku Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wyznaczenie J. T. do sprawowania zarządu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy przyjął, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że powódka nie przedstawiła żadnego rozliczenia, do którego pozwany mógłby się ustosunkować. Powołał się także na twierdzenia powódki, która stwierdziła, iż jej obliczenia są „orientacyjne”. Sąd Rejonowy podkreślił, iż nie wiadomo na jakiej podstawie powódka oparła swoje twierdzenia o tym, iż modernizacja węzła ciepłego pociągnęła za sobą niższe koszty. Nie wskazała ponadto jakie były wpływy i wydatki dotyczące nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powódka nie dostrzegła faktu, iż okoliczność, że jakieś środki znajdują się na rachunku bankowym nie oznacza jeszcze, że stanowią one zysk nieruchomości, ponieważ z rachunku tego pokrywane są wszelkie zobowiązania związane z nieruchomością, płacone są opłaty, podatki itd. Stan środków zmienia się z dnia na dzień, w związku z tym, iż na rachunek wpływają czynsze, kapitalizowane są odsetki, płacone są zobowiązania. Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego, nie można utożsamiać stanu środków na rachunku z zyskiem nieruchomości. Podkreślił on, iż wyliczenia powódki wraz z przyznaniem przez stronę pozwaną faktu istnienia na rachunku bankowym nieruchomości określonych kwot w różnych datach nie mogą stanowić dowodu na istnienie określonego zysku, który nie został przekazany właścicielom nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł wobec powyższego, że w niniejszej sprawie ciężar dowodu, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywał na powódce, która nie przedstawiła dowodów na poparcie podnoszonych przez siebie okoliczności. Sąd przywołał przy tym brzmienie art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w myśl których obowiązkiem powódki przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie i wskazanie dowodów, którzy przeprowadzenie potwierdzi zasadność jej twierdzeń. Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie powódka nie przedstawiła żadnego wyliczenia znajdującego oparcie w dokumentach. W ocenie Sądu pierwszej instancji jest oczywiste, że takie wyliczenia, aby mogły stanowić dowód, musiałyby być powiązane z dokumentacją rachunkową i być na tyle szczegółowe, aby pozwany mógł się do niego odnieść.

Odnosząc się do kolejnego z żądań powódki, tj. rozliczenia kwoty 55.721 złotych, która była na koncie finansowym nieruchomości w marcu 2012 roku i przekazanie tych oszczędności na konto bankowe nieruchomości, Sąd Rejonowy zauważył, iż w istocie jest

to jedno i to samo żądanie, co żądanie zasądzenia kwoty 39.000 złotych. Żądanie to z powodów, o których mowa powyżej, w ocenie Sądu Rejonowego także nie zasługiwało na uwzględnienie.

W zakresie żądania powódki rzetelnego rozliczenia wydatków i przychodów nieruchomości na podstawie faktur za lata 2011 – 2013 oraz od 1 stycznia do 30 maja

2014 roku, Sąd uznał, iż również ono jest bezzasadne. Sąd pierwszej instancji podkreślił przy tym, że pozwany nie jest już w posiadaniu dokumentacji finansowej nieruchomości. Zarząd nią został zdany i na obecną chwilę pozwany nie

ma żadnych uprawnień do rozliczania wydatków i przychodów. Możliwe jest jedynie skontrolowanie, czy wykonywane wcześniej rozliczenia przeprowadzane były prawidłowo czy nie. Takie uprawnienie, zdaniem Sądu Rejonowego, przysługuje niewątpliwie powódce jako zarządcy nieruchomości. Po otrzymaniu dokumentacji od G. R. powódka może sama rozliczyć wydatki i przychody oraz sprawdzić wcześniejsze rozliczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka:

Powódka zaskarżyła przedmiotowy wyrok w całości wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi do ponownego rozpoznania.

Skarżąca podniosła zarzuty co do prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego oraz błędnego zastosowania przez ten Sąd zasady rozkładu ciężaru dowodu.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, iż to strona pozwana miała obowiązek dokonać rzetelnego rozliczenia finansowego nieruchomości za ostatnie 10 lat z okazaniem faktur za ostatnie 3 lata, którego to obowiązku nie dopełniła. Wskazała także, iż wbrew ustaleniom faktycznym Sądu pierwszej instancji, pozwana nie zaprzestała administrowania nieruchomością z dniem 1 stycznia 2014 roku, lecz przedłużyła ten termin do dnia 30 maja 2014 roku, do tego też dnia pobierała czynsze i prowadziła księgowość nieruchomości. Skarżąca podkreśliła, iż kilkakrotnie domagała się rzetelnego rozliczenia wydatków

i przychodów nieruchomości. Właściciele nie mieli bowiem wglądu do konta bankowego nieruchomości, a o stanie finansowym rachunku byli informowani przez Administrację pisemnie. Powódka podniosła, iż to na pozwanym, a nie na niej, spoczywał obowiązek rzetelnego rozliczenia wydatków i przychodów przed przekazaniem nieruchomości właścicielom. To administracja prowadziła bowiem księgowość, posiadała pełną dokumentację, faktury i pobierała czynsze. Mimo tego nie dokonano rozliczenia finansowego, ponieważ, zdaniem skarżącej, dyrekcja pozwanej miała świadomość błędów

i nieprawidłowości w rozliczeniach wydatków i przychodów na szkodę nieruchomości. Skarżąca podniosła, że w niniejszej sprawie pieniądze ubywały z konta nieruchomości bez udokumentowania wydatków w postaci np. faktur.

Na podstawie niepełnej dokumentacji

i niepełnych rozliczeń finansowych przekazanych powódce przez stronę pozwaną, nie mogła ona dokonać precyzyjnych obliczeń. Przede wszystkim podniosła, że wbrew żądaniom nie otrzymała rozliczenia wydatków i przychodów za pierwsze półrocze 2013 roku. Podkreśliła, że to administracja jest zobowiązana do wykazania na co wydaje pieniądze właściciele nieruchomości. Wynik finansowy musi się zgadzać z dokumentami księgowymi. Skarżąca wskazała, że wobec tego żądała od pozwanej faktury i inne dokumenty, na podstawie których oblicza się wynik finansowy.

Odnosząc się do kosztu modernizacji węzła centralnego ogrzewania, skarżąca wskazała, iż jej wyliczenia, wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego, są prawidłowe i wskazała poświadczające to dokumenty. Co do zasadności obliczeń, na podstawie których określiła dochodzoną pozwem kwotę, skarżąca podniosła, że nie mogła podać dokładnego rozliczenia, ponieważ nie wydano jej we właściwym czasie rozliczeń wydatków i przychodów dotyczących nieruchomości. W dalszym ciągu nie wydano jej rozliczeń finansowych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku. Skarżąca wskazała również, że kwota skumulowanych oszczędności w dniu 5 listopada 2014 roku wyniosła w dniu 30 maja 2014 roku 63.961,36 złotych i kwota ta powinna zostać na konto bankowe nieruchomości.

Pomimo wyliczenia wysokości należności na kwotę 63.961,36 złotych powódka w piśmie z dnia 11 czerwca 2015 roku sprecyzowała apelację wskazując, że zaskarża wyrok w całości, a wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 39.000 zł i odpowiada kwocie dochodzonej zgodnie z pozwem.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wniosła nadto o oddalenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji wobec nie wykazania przez powódkę braku możliwości ich powołania przed sądem i instancji.

W piśmie procesowym z dnia 3 grudnia 2015 roku powódka wniosła o powołanie biegłego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia prawidłowego salda rozliczeń środków finansowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, w oparciu o dokumenty księgowej byłej Administracji (...) Ł. (...)

i Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Plac (...), na dzień przekazania administracji nieruchomości właścicielom tj. na 30 maja 2014 roku. Wniosła także o zobowiązanie strony pozwanej do udostępnienia biegłemu kompletnych dokumentów księgowych rzeczzonej nieruchomości, w tym wyciągów i dokumentów bankowych, za okres od 1 listopada 1994 roku do 30 maja 2014 roku, ewentualnie za ostatnie 10 lat, tj. od 1 czerwca 2004 roku do 30 maja 2014 roku.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Apelacja była zasadna.

W rozpatrywanej sprawie Sąd Rejonowy popełnił szereg istotnych naruszeń przepisów postępowania, które skutkowały niewłaściwym przeprowadzeniem postępowania dowodowego, w skutek czego miały wpływ na treść zaskarżonego wyroku. Skutkiem zaniedbań Sądu Rejonowego było nierozpoznanie sprawy co do istoty.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji w toku całego postępowania nie pouczył powódki, występującej bez profesjonalnego pełnomocnika, o zasadach postępowania dowodowego i konsekwencjach wynikających z zaniechań procesowych strony. Jednocześnie stosowne pouczenie Sąd wystosował do pozwanego Miasta Ł., który posiada nieporównywalnie większe możliwości finansowo – organizacyjne od powódki, w szczególności w zakresie uzyskania pomocy prawnej.

W myśl art. 210 § 2¹ k.p.c. Sąd poucza stronę występującą w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa o treści art. 162, 207, 217, 229 i 230 k.p.c. dotyczących przebiegu postępowania dowodowego. Pouczenie to jest obligatoryjne i powinno zostać zakomunikowane stronom najpóźniej na początku pierwszego wyznaczonego terminu rozprawy, na którym stawi się strona lub też w wezwaniu na rozprawę.

Sąd Rejonowy nie podjął również żadnych działań, zmierzających do sprecyzowania roszczenia powódki, w szczególności ustalenia w jakim charakterze występowała oraz

z jakiego tytułu dochodzi przedmiotowego roszczenia. Wprawdzie Sąd wskazał, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości, której dotyczą rozliczenia, a jednocześnie została wyznaczona jej zarządcą, ale nie zobowiązał powódki do sprecyzowania, w której z tych ról występuje w procesie. Analizując uzasadnienie wyroku można jedynie przypuszczać, że Sąd uznał powódkę za działającą jako zarządcą nieruchomości. Z uzasadnienia wydanego przez niego wyroku także nie wynika jaka była podstawa powództwa i jaki dokładnie charakter miało roszczenie powódki. Okoliczność ta ma natomiast decydujący wpływ na kierunek prowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego, determinuje bowiem to w jaki sposób rozkładać się będzie ciężar dowodzenia. W przypadku gdyby roszczenie dotyczyło rozliczenia zarządcy (pozwanego) z zarządu, zastosowanie znalazłyby przepisy regulujące kwestię prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Pozwany sprawował wprawdzie zarząd w niniejszej sprawie na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 31 maja 1983 roku, jednak przyjmuje się, że działał na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Stosownie zaś do art. 753 § 2 k.c., z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może natomiast żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Powyższa regulacja wskazuje, że to na zarządcy nieruchomości spoczywał w niniejszej sprawie obowiązek wydania korzyści, które uzyskał w związku z wykonywanym zarządem, co słusznie podniosła apelująca. Na powódce spoczywałby zatem jedynie ciężar dowodu, iż korzyści te istnieją, a nie ustalenia wysokości i charakteru wydatków poniesionych przez zarządcę, a tym bardziej przedstawienia szczegółowego rozliczenia zarządu.

W przypadku ustalenia, że dochodzone pozwem świadczenie stanowi odszkodowanie bowiem powódka wielokrotnie pisze o wyrównaniu szkody, ciężar wykazania, iż zarząd był wykonywany nienależycie i skutkowało powstaniem po jej stronie szkody zawinionej przez pozwanego, spoczywałby na powódce. W rozpatrywanej sprawie Sąd Rejonowy nie podjął jednak czynności zmierzających do sprecyzowania roszczenia i w konsekwencji nie ustalił podstawy prawnej powództwa. Tym samym nie sposób uznać, iż przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone prawidłowo. Sąd Rejonowy ograniczył się do wskazania, iż na gruncie art. 6 k.c. ciężar udowodnienia praktycznie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy obciąża powódkę, nie podejmując przy tym głębszej refleksji, co do charakteru roszczenia zgłoszonego przez powódkę, co jak wskazano wyżej, rzutowałoby na rozkład ciężaru dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy nie odniósł się również do zgłoszonego zarzutu przedawnienia roszczenia, co bez sprecyzowania charakteru roszczenia nie jest w ogóle możliwe.

W treści pozwu powódka wskazała, iż wnosi o rzetelne rozliczenie wydatków i przychodów rzeczowej nieruchomości na podstawie faktur za lata 2011, 2012, 2013 oraz od 1 stycznia do 30 maja 2014 roku. Ponadto w uzasadnieniu pozwu wskazała, że mimo kolejnych próśb, nie otrzymała całości dokumentacji zawierającej rozliczenie wydatków i przychodów przedmiotowej nieruchomości. Dokumentacja ta ma zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności żądań powódki. Sąd Rejonowy pominął jednak w toku postępowania dowodowego powyższą kwestię, ograniczając się do wskazania, że pozwany nie jest obecnie w jej posiadaniu. Sąd Rejonowy nie uzasadnił dostatecznie dlaczego wbrew jednoznacznej intencji powódki nie zobowiązał strony pozwanej do złożenia wszelkiej dokumentacji finansowej za okres, którego dotyczy roszczenie. Pozwanemu, w przypadku gdyby faktycznie nie posiadał w dyspozycji przedmiotowej dokumentacji, przysługiwałaby możliwość złożenia wniosku o zobowiązanie przez Sąd do jej złożenia osoby, której pozwany przekazał dokumentację. Sąd Rejonowy bezpodstawnie uznał, że okoliczność, iż pozwany, według własnych twierdzeń, nie jest w posiadaniu rzeczonych dokumentów zwalnia go z odpowiedzialności wynikającej z zobowiązania istniejącego pomiędzy nim a powódką, powstałego w skutek zarządu nieruchomością, której jest ona współwłaścicielem. Zabrakło tu jakichkolwiek rozważań co do prawidłowości zdawania zarządu pełnomocnikowi części właścicieli pomimo sprzeciwu pozostałych i bez przekazania im jakichkolwiek dokumentów, nie mówiąc o ocenie skutków prawnych zrzeczenia się przez G. R. wszelkich roszczeń wobec Miasta Ł. z tytułu zarządu nieruchomością zawartego w protokole jego przekazania. Niezależnie od powyższego, podkreślenia wymaga, że zarządca nieruchomości, który jest podmiotem profesjonalnym, działającym w imieniu Gminy M. Ł., posiadającym istotne możliwości finansowo – organizacyjne, powinien we własnym interesie posiadać potwierdzone kserokopie dokumentacji dla wszystkich współwłaścicieli, co świadczyło by o dochowaniu należytej staranności. Dopiero wydanie wspomnianego zarządzenia pozwoliłoby natomiast Sądowi dokonać oceny jakie skutki nadać ewentualnemu zaniechaniu strony pozwanej, o ile będąc zobowiązane przez Sąd i mając świadomość treści art. 233 § 2 k.p.c. Miasto nie złożyłoby pełnej dokumentacji zgodnie z żądaniem powódki.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, akceptowany przez Sąd Okręgowy, zgodnie z którym do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 4 września 2014 r., II CZ 43/14, nie publ.; z dnia 23 października 2014 r., I CZ 63/14, nie publ.; z dnia 5 lutego 2015 r., V CZ 103/14, nie publ.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 2015 roku (I CZ 27/15) nie ulega wątpliwości, iż rozpoznanie istoty sprawy wymaga prawidłowego zidentyfikowania jej przedmiotu, a bez tego zabiegu nie jest możliwe dokonanie oceny żądania pozwu w płaszczyźnie prawa materialnego. Skoro zaś, jak wskazano, Sąd Rejonowy nie doprowadził w toku postępowania do sprecyzowania roszczenia powódki (w zakresie tego w jakim charakterze występuje, z jakiego tytułu zgłasza roszczenie), stwierdzić należy, że nie zidentyfikował on przedmiotu sprawy, a co za tym idzie, niemożliwym było rozpoznanie sprawy co do istoty.

Zasadny jest również zarzut apelującej dotyczący błędnej oceny materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy. Przyjmując przedwcześnie, że ciężar udowodnienia wszelkich istotnych okoliczności spoczywa na powódce Sąd uznał błędnie, że nie udowodniła ona roszczenia zapominając o istnieniu okoliczności bezspornych i przyznanych w rozumieniu art. 230 k.p.c., a w konsekwencji jedynie fragmentarycznie ustalając stan faktyczny i to częściowo wbrew znajdującym się w aktach dokumentom. Uwadze Sądu Rejonowego umknęło całkowicie, że skoro nieruchomości od 20 lat generowała zyski, a bezspornym jest, że najemcy regulują należności na bieżąco, a nawet miewają nadpłaty i samodzielnie pokrywają koszty dostawy mediów, ogrzewania i wywozu śmieci to wydatkowanie całości wypracowanych latami zysków na potrzeby nieruchomości winno znaleźć odzwierciedlenie w konkretnych rachunkach czy fakturach. Sąd I instancji nie dokonał nawet dokładnej analizy złożonych mu dokumentów, czego przykładem jest stwierdzenie, że „nie wiadomo na jakiej podstawie powódka twierdzi, że modernizacja węzła ciepłego pociągnęła za sobą niższe koszty”, podczas gdy z niekwestionowanego przez stronę pozwaną i pochodzącego od niej rozliczenia za rok 2013 (k. 39) wynika, że koszt remontów, w tym modernizacji węzła ciepłego wyniósł 23.289,12 zł. Jest to kwota zdecydowanie niższa niż planowane i powoływane przez Sąd 55.000 zł. Podobnie ustalenie, że „z dniem 1 stycznia 2014 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. zaprzestała administrowania nieruchomością” pozostaje w sprzeczności z protokołem przekazania nieruchomości z dniem 30 maja 2014 roku, na co słusznie zwróciła uwagę apelująca.

W myśl art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania m.in. w przypadku, gdy sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Uznając, że sytuacja taka zachodzi w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji pozostawiając Sądowi Rejonowemu o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Podejmując się ponownego rozpoznania sprawy Sąd Rejonowy powinien przede wszystkim podjąć czynności zmierzające do sprecyzowania roszczenia powódki, a w efekcie doprowadzić do jego skonkretyzowania, tak aby jednoznacznym było w jakim charakterze powódka występuje (czy jako współwłaścicielka nieruchomości czy jako jej zarządca sądowy) oraz z jakiego tytułu dochodzi przedmiotowego roszczenia. Tylko wówczas możliwe będzie prawidłowe przeprowadzenie postępowania dowodowego, przy uwzględnieniu właściwego dla okoliczności sprawy rozkładu ciężaru dowodów. W razie stwierdzenia, że powódka żąda rozliczenia się pozwanego jako zarządcy zgodnie z art. 752 k.c. Sąd winien pamiętać, że nie jest możliwe udowodnienie okoliczności negatywnych, a zatem oczekiwanie, że powódka udowodni brak wydatków związanych z zarządem nieruchomością jest z gruntu błędne. Niezbędne dla rozpoznania sprawy jest także pozyskanie całej dokumentacji finansowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości za okres, który obejmuje roszczenie powódki, a przynajmniej zobowiązanie strony pozwanej do jej udostępnienia. Przedmiotową dokumentację powinien posiadać pozwany, jako odpowiedzialny za rozliczenia finansowe w okresie objętym pozwem. Ewentualnie Sąd może zobowiązać pozwanego do wskazania osoby, która jest w posiadaniu rzeczonych dokumentów, a następnie zobowiązać tę osobę, stosownie do art. 248 § 1 k.p.c. do ich przedstawienia sądowi. W przypadku niewykonania przez pozwanego zobowiązania Sąd Rejonowy, stosownie do treści art. 233 § 2 k.p.c. powinien dokonać oceny jakie znaczenie nadać tej odmowie i na gruncie poczynionych ustaleń podejmować dalsze czynności w sprawie, zmierzające do wszechstronnego rozważenia jej okoliczności faktycznych, uwzględniając również wnioski dowodowe złożone przez powódkę w apelacji i w toku postępowania apelacyjnego. Podkreślić w tym miejscu należy, że wnioski te nie są spóźnione. Należy bowiem mieć na względzie, że powódka, występująca bez profesjonalnego pełnomocnika, nie została pouczona, wbrew dyspozycji art. 210 § 2¹ k.p.c. m.in. o treści art. 207 § 6 k.p.c., który stanowi, iż zasadą jest, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody.

Dokonując oceny całości zgromadzonego materiału dowodowego, niezależnie od tego czy pełna dokumentacja zostanie złożona, Sąd winien starannie przeanalizować jakie okoliczności uznać należy za bezsporne i przyznane.