

Sygnatura akt II Ca 1508/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. P. P. M. K.

przeciwko I. S., M. S., M. D., A. D. (1), E. D., S. P., J. D., A. D. (2), P. D., R. K. i W. K.

o nakazanie złożenia rachunku z zarządu nieruchomością wspólną

na skutek apelacji pozwanego A. D. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie

z dnia 4 stycznia 2013 r., sygnatura akt I C 2661/12/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. punktowi II nadaje brzmienie:

„II. nakazuje pozwanym solidarnie aby złożyli stronie powodowej w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego wyroku rachunek z zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul. (...), składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...) jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą (...) za okres od 1 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku, obejmujący następujące informacje:

1. zestawienie wysokości miesięcznych stawek czynszu najmu lub miesięcznych opłat za korzystanie bez tytułu prawnego z lokali mieszkalnych i użytkowych (za 1 m² brutto),
2. zestawienie przychodów potencjalnych w sprawozdawanym okresie,
3. zestawienie przychodów faktycznych w sprawozdawanym okresie,

4. zestawienie wydatków na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 5. wykaz lokali zajmowanych przez współwłaścicieli w okresie sprawozdawczym z podaniem wysokości naliczanych im opłat za 1 m²,
 6. wynik finansowy nieruchomości na koniec okresu sprawozdawczego wraz z informacją o odprowadzonych na rachunek dochodów Skarbu Państwa pożytkach oraz podatku VAT;”;
- b. po punkcie II dodaje punkt III w brzmieniu:
- „III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;”
- c. dotychczasowy punkt III oznacza jako IV.

2. oddala apelację w pozostałej części;
3. koszty postępowania odwoławczego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt II Ca 1508/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 maja 2014 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał pozwanym solidarnie, aby w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się wyroku złożyli stronie powodowej rachunek z zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul. (...) za okres od 1 maja 2002 r. do 30 czerwca 2012 r. obejmujący wymienione w orzeczeniu dane (pkt I) oraz aby składali stronie powodowej rachunki z zarządu tą nieruchomością w okresach półrocznych od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia, odpowiednio w terminach do 20 lipca i do 20 stycznia każdego roku, obejmujące każdorazowo wyszczególnione w tym punkcie informacje (pkt II), a ponadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Za bezsporne Sąd Rejonowy przyjął to, że strona powodowa jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...) jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą nr (...) od 1978 r. na podstawie spadkobrania.

Ponadto Sąd Rejonowy na podstawie dowodów z dokumentów ustalił, że pozwani I. S., M. S., M. D., A. D. (1), E. D., S. P., J. D., A. D. (2), P. D., R. K., W. K. są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, a strona powodowa bezskutecznie domagała się od pozwanych złożenia rachunku z zarządu nieruchomością.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania z uwagi na postępowanie o zasiedzenie udziału w nieruchomości toczące się pod sygn. akt I Ns 500/12/K. Brak było podstaw do uznania, iż sprawa ta może mieć prejudycjalny charakter dla niniejszej sprawy. We wniosku o zasiedzenie pozwani wnoszą o stwierdzenie na ich rzecz nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości najpóźniej z dniem 31 grudnia 2006 r., podczas gdy pozew w niniejszej sprawie obejmuje również okres wcześniejszy.

Uwzględniając powództwo Sąd Rejonowy wskazał na brzmienie art. 208 k.c. i art. 460 § 1 k.c. Wyjaśnił, że strona powodowa wykazała zasadność żądania dochodzonego pozewem, a twierdzenie zawarte w pozwie nie były kwestionowane przez pozwanych. Wręcz przeciwnie pozwani przyznali, że nie przedłożyli stronie powodowej rachunku z zarządu przedmiotową nieruchomością. Bezspornym było, że strona powodowa jest współwłaścicielem tej nieruchomości, miała więc legitymację procesową do wytoczenia powództwa. Współwłaścicielowi nieruchomości, który utracił czy wyzbył się współwłasności przysługiwać będzie roszczenie o przedłożenie rachunku z zarządu

przedmiotową nieruchomością, za okres kiedy był jej współwłaścicielem. Na zarządcy spoczywa obowiązek złożenia rachunku z zarządu współwłaścicielowi nie sprawującemu zarządu nieruchomością wspólną.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany A. D. (1), zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, bądź też o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa.

Wyrokowi temu zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez brak wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozpoznania sprawy oraz naruszenie art. 177 § 1 k.p.c., a także naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 208 k.c.

Zarzucił, że brak wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia skutkowało brakiem rozpoznania istoty sprawy. Sąd nie wysłuchał obecnych na sali pozwanych, a termin złożenia sprawozdania ustalił jedynie w oparciu o twierdzenia strony powodowej. Nie uwzględnił także wniosku dowodowego apelującego i nie zapoznał się z aktami I Ns 500/12/K.

Naruszeniem art. 177 § 1 k.p.c. była odmowa zawieszenia postępowania, pomimo prejudycjalnego charakteru postępowania o nabycie udziałów we współwłasności przez zasiedzenie. Zarzucił, że powództwo jest przedwczesne i dopiero rozstrzygnięcie kwestii zasiedzenia przesądziłoby o prawie i zakresie złożenia powództwa o nakazanie złożenia rachunku z zarządu nieruchomością. Odmawiając uwzględnienia wniosku Sąd Rejonowy wkroczył w kognicję Sądu Okręgowego, który powinien rozstrzygnąć, czy strona powoda w ogóle stała się współwłaścicielem nieruchomości. Wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego z treści pozwu wynika, że żądanie złożenia rozliczenia obejmuje również okres po dniu 31 grudnia 2006 r. wskazanym jako dzień zasiedzenia w sprawie I Ns 500/12/K.

Naruszenia art. 208 k.c. apelujący upatrywał w jego błędnej interpretacji, prowadzącej do zobowiązania wszystkich współwłaścicieli do złożenia rachunków z zarządu, pomimo braku oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Z akt I Ns 500/12/K wynika, że od 1970 r. wyłącznie apelujący sprawował zarząd nieruchomością, jego osoba i funkcja znana była stronie powodowej, zatem do niego powinno być skierowane żądanie stosownych rozliczeń. Odnosząc się do kwestii „odpowiedniości terminu do złożenia sprawozdania” Sąd Rejonowy ustalił go jedynie na podstawie twierdzeń strony powodowej, podczas gdy powinien być on oceniony w świetle okoliczności faktycznych (obiektywnie uzasadnione przekonanie pozwanych, że to oni a nie strona powodowa nabyli spadek po L. J.) i prawnych (5-letni obowiązek przechowywania dokumentacji). Podał, że to pozwani ponosili koszty utrzymania i remontu nieruchomości, w których Skarb Państwa nie partycypował, zatem jego żądanie udziału w zyskach z nieruchomości stanowi nadużycie prawa.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Powołując się na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie w podobnej sprawie wskazała na prawidłowość oddalenia wniosku o zawieszenie postępowania. Zarzuciła także, że w stosunku do pozostałych pozwanych orzeczenie jest prawomocne, zatem jego zmiana jest niemożliwa. Apelujący A. D. (1) nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność, iż to wyłącznie on sprawował zarząd nieruchomością.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja częściowo okazała się uzasadniona, aczkolwiek nie z powodu poniesionych w niej zarzutów.

W odpowiedzi na pozew złożonej przez wszystkich pozwanych (k. 22 – 23) wskazali oni, iż nie kwestionują co do zasady roszczeń opartych na art. 208 k.c., zarzucając jedynie, że określony w tym przepisie obowiązek wykonują dopiero po rozpoznaniu złożonego przez nich wniosku o zasiedzenie udziału strony powodowej we współwłasności nieruchomości. Stanowisko zaprezentowane przez pozwanych zwalniało Sąd pierwszej instancji z obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność sprawowania zarządu nieruchomością przez

pozwanych. Zgodnie bowiem z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, przy czym nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.). Pozwani nie kwestionując roszczenia strony powodowej wprost przyznali fakt sprawowania zarządu nieruchomością i swój obowiązek do złożenia rachunku z tego zarządu. Stąd zawarte w apelacji zarzuty co do tego, że Sąd Rejonowy nie przeprowadził postępowania dowodowego na tę okoliczność nie mogą być uznane za uzasadnione. Podnoszone obecnie w apelacji zarzuty, iż zarząd sprawuje wyłącznie pozwany A. D. (1) należy uznać za spóźnione, skoro nie były one podniesione w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji (art. 381 k.p.c.), pomijając już to, że pozostają one w sprzeczności ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwanych w toku postępowania przed Sądem Rejonowym. Wbrew temu co zarzuca skarżący nie jest niemożliwa sytuacja sprawowania zarządu przez kilka osób, które w tym względzie mogą podejmować wspólne decyzje. Nawiasem mówiąc żądanie pozwu zostało tak sformułowane, że złożenie rachunku z zarządu przez jednego z pozwanych, zwolni pozostałych.

Jak wynika ze zgodnych oświadczeń stron złożonych na rozprawie apelacyjnej wnioski pozwanych o stwierdzenie zasiedzenia udziałów Skarbu Państwa we współwłasności nieruchomości został prawomocnie oddalony. Bezprzedmiotowy pozostaje zatem zarzut pozwanego, w którym podnosi on naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., co miało polegać na oddaleniu przez Sąd Rejonowy wniosku pozwanych o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy o zasiedzenie.

Częściowo uzasadniony jest natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 208 k.c. Naruszenie to nie polega jednak na zobowiązaniu wszystkich pozwanych do złożenia rachunku z zarządu i wyznaczeniu w tym celu miesięcznego terminu, skoro temu obowiązkowi pozwani nie przeczyli w postępowaniu przed pierwszą instancją, a z obowiązkiem złożenia rachunku z zarządu winni się oni liczyć w każdej chwili, ale na nieuprawnionym zobowiązaniu pozwanych do składania rachunku z zarządu na przyszłość, do czego brak podstaw w przepisach obowiązującego prawa.

Zgodnie z art. 208 k.c. każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Brzmienie tego przepisu nie uprawnia do wyprowadzenia wniosku, by żądanie nakazania złożenia rachunku z zarządu było świadczeniem okresowym, które może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż przede wszystkim okresowości tego świadczenia nie przewiduje ustawa. Okresowości tego świadczenia nie sposób wywodzić z użytego w tym przepisie sformułowania „w odpowiednich terminach”, gdyż odnosi się ono do możliwości żądania przez wierzyciela rachunku z zarządu w odpowiednim terminie, nie zaś obowiązku dłużnika. Za brakiem możliwości uznania tego roszczenia za świadczenie okresowe, mogące być dochodzone na przyszłość, przemawia także to, że sprawującym zarząd niekoniecznie musi być niezmiennie ten sam współwłaściciel. Do zmiany osoby sprawującej zarząd rzeczą wspólną może dojść na skutek zaistnienia czynności faktycznych (np. zaprzestanie sprawowania zarządu przez określonych właścicieli), umownych (np. zgodne powierzenie zarządu przez współwłaścicieli innej osobie), a nawet wskutek wydania orzeczenia sądowego ustanawiającego zarządcę (art. 203 k.c.). Dlatego też należy opowiedzieć się za tym, iż żądanie nakazania złożenia rachunku z zarządu może być dochodzone jedynie za okresy minione, w których znana jest osoba współwłaściciela (współwłaścicieli) sprawującego zarząd.

Powyższe skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie II, w którym Sąd Rejonowy zobowiązał pozwanych do składania rachunku z zarządu na przyszłość. Zmiana ta dotyczyła żądania złożenia rachunku z zarządu na przyszłość tj. za okres po 31 grudnia 2013 roku. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Uwzględniając stan sprawy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy należało przyjąć, że roszczenie strony powodowej za okres po 1 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku stało się wymagalne w toku sprawy, co uprawniało do orzekania w tym zakresie. W dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy nie było wymagalne świadczenie co do złożenia rachunku z zarządu za okres po 31 grudnia 2013 roku, skoro strona powodowa w swoim żądaniu domagała się nakazania złożenia rachunku z zarządu

za okresy półroczne (od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia), a tak określony okres sprawozdawczy za pierwsze półrocze 2014 roku jeszcze nie upłynął.

Wbrew zarzutom strony powodowej zaskarżenie wyroku Sądu pierwszej instancji wyłącznie przez pozwanego A. D. (1) (w istocie bowiem apelacja została wniesiona wyłącznie przez tego pozwanego k. 58) nie stało na przeszkodzie rozpoznaniu sprawy także na rzecz tych pozwanych, którzy wyroku nie zaskarżyli. Zgodnie bowiem z art. 378 § 2 k.p.c. w granicach zaskarżenia sąd drugiej instancji może z urzędu rozpoznać sprawę także na rzecz współuczestników, którzy wyroku nie zaskarżyli, gdy będące przedmiotem zaskarżenia ich prawa lub obowiązku są dla nich wspólne. Taka właśnie sytuacja zachodzi po stronie pozwanych, zobowiązanych do złożenia rachunku z zarządu.

Z tych też przyczyn orzeczono jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając dalej idącą apelację na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt 2).

Ponieważ strony w postępowaniu odwoławczym są zarówno wygrywającymi jak i przegrywającymi, a poniesione przez nich koszty pozostają na mniej więcej tym samym poziomie (opłata od apelacji wynosiła 100 zł a wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w postępowaniu odwoławczym 120 zł), to uzasadnione było zniesienie kosztów postępowania odwoławczego (art. 100 k.p.c.).

Ref. SSR M. Lewicka