

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2016 roku w sprawie z powództwa K. S. i A. S. przeciwko A. L. o złożenie rachunku z zarządu, sygn. akt II C 247/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi: 1) nakazał pozwanej A. L., aby za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia 23 marca 2015 roku złożyła na piśmie powodom K. S. i A. S. sprawozdanie z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), obejmujące zestawienie wpływów i wydatków wraz z dokumentacją, zawierające następujące informacje: a) zestawienia danych osobowych współwłaścicieli nieruchomości oraz lokatorów nieruchomości i wysokości miesięcznych stawek czynszu najmu lub miesięcznych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokali mieszkalnych w sprawozdawanym okresie, b) zestawienie miesięcznych faktycznych przychodów w sprawozdawanym okresie, c) zestawienie miesięcznych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także kosztów remontów i bieżącej konserwacji nieruchomości w sprawozdawanym okresie, d) wykaz kredytów i pożyczek zaciągniętych w związku z zarządzaniem nieruchomością w sprawozdawanym okresie, ze wskazaniem ich wysokości, dat ich zaciągnięcia oraz sposobu rozdysponowania środków pieniężnych z nich pozyskanych, e) zestawienie wydatków na wynagrodzenie z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością w sprawozdawanym okresie, 2) oddalił powództwo w pozostałym zakresie, 3) zniósł wzajemnie koszty procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że nieruchomość przy ulicy (...) w Ł., stanowi zabudowaną działkę o powierzchni 0,0645 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). W dziale II księgi wieczystej tej nieruchomości jako współwłaściciele są wpisani: Gmina M. Ł. (udział 10/120), H. D. (udział 1/16), K. M. (udział 24/120), J. M. (udział 11/120), U. M. (udział 7/120), A. L. (udział 6/120), I. Z. (udział 8/120), P. W. (udział 4/120), K. i A. S. (udział 17/48 objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską). K. i A. małżonkowie S. nabyli do majątku wspólnego udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 17/48 części (tj. 35,42 %) w dniu 16 października 2014 roku na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...). J. Kantor, będący uprzednim współwłaścicielem nieruchomości, udzielił pełnomocnictwa K. S. do dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych związanych z rozliczeniem zarządu nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. za okres od 25 maja 2014 roku. Jednocześnie upoważnił K. S. do podjęcia wszelkich działań faktycznych i prawnych zmierzających do wyegzekwowania kwot (należności od pozostałych współwłaścicieli) związanych z udziałem w tej nieruchomości za wskazany okres. Ponadto zastrzegł, że po zakończeniu sprawy dotyczącej rozliczenia zarządu nieruchomością w drodze postępowania sądowego lub w drodze porozumienia zainteresowanych stron dokona cesji swych praw związanych z rozliczeniem zarządu nieruchomością na rzecz K. S.. Pismem z dnia 29 października 2014 roku powodowie wezwali pozwaną do przedstawienia w formie pisemnej rozliczenia z zarządu nieruchomością za okres od dnia 16.10.2014 r. do dnia 31.10.2014 r. Pozwana odebrała pismo w dniu 31 października 2014 roku. Pozwana sprawuje zarząd przedmiotową nieruchomością od 1982 roku. Zarząd objęła po śmierci swojego ojca, który tę funkcję wykonywał od 1945 roku. Przedmiotowa nieruchomość została wybudowana przez dziadka pozwanej w 1892 roku i od tamtej pory jest we władaniu jej rodziny. Nieruchomość pozostawała we współwłasności pozwanej, jej siostrzenic i krewnego ze S. – J. Kantora oraz Gminy M. Ł., która nie ingerowała w kwestie zarządu nieruchomością. Pozwana nie sporządzała wcześniej okresowych sprawozdań z zarządu nieruchomością, bowiem żaden ze współwłaścicieli z takim żądaniem nie występował. Od lutego 2016 roku na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością powodowie reprezentują współwłaścicieli nieruchomości, których udziały wynoszą ponad 66 % w prawie własności tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie, w jakim twierdziła, iż sprawozdania z zarządu za trzy ostatnie miesiące 2014 roku oraz za cały 2015 rok zostały doręczone powodom. Pozwana twierdziła, iż rachunek z zarządu wysyłała współwłaścicielom za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, jednakże na tą okoliczność nie przedstawiła żadnych dowodów. Pozwani kwestionowali, aby otrzymali sprawozdania. Sąd Rejonowy pominął wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. na okoliczność powierzenia pozwanej zarządu nieruchomością, podejmowania przez nią czynności zwykłego zarządu, sporządzania rocznych rozliczeń z przychodów

i kosztów nieruchomości, czynności pozwanej do zachowania substancji nieruchomości i działania zgodnie z art. 209 kc, jako spóźniony (art. 217 § 2 k.p.c.) - pozwana nie uprawdopodobniła braku winy w opóźnieniu, a w sprawie nie wystąpiły inne wyjątkowe okoliczności, pozwalające na uwzględnienie spóźnionych wniosków dowodowych. Wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości podlegał oddaleniu bowiem z punktu widzenia rozstrzygnięcia w sprawie dowód ten pozostaje bez znaczenia w przedmiotowej sprawie, a nadto uznać go należy za spóźniony, jako zgłoszony dopiero w dalszym piśmie procesowym pozwanej. Sąd oddalił także wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: J. Kantora, K. Kantor, U. M., I. W., P. W., M. M. na okoliczność sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną (k. 68), bowiem dowód ten jest irrelevantny dla ustalenia kwestii pozostających w zakresie badania i zainteresowania Sądu. Przedmiotem postępowania, w ramach kognicji w sprawie opartej o art. 208 kc, nie jest ocena sprawowanego przez pozwaną zarządu nieruchomością wspólną a jedynie ustalenie, czy jako współwłaściciel zarządzała nieruchomością, którą nie zarządzali powodowie, czy była zawarta umowa o zarząd, wreszcie czy zarządzający współwłaściciel sporządził i przekazał innym współwłaścicielom rachunek z zarządu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo było częściowo zasadne. Zgłoszone w pozwie żądanie opiera się na przepisie art. 208 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Uprawnienie to dotyczy zarządu powołanego w drodze umowy (w takim wypadku umowa może regulować zasady składania rachunku), 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 - jak w tej sprawie. Z powyższej normy art. 208 k.c. wynika uprawnienie współwłaściciela do żądania rachunku z zarządu oraz odpowiadający temu obowiązek współwłaściciela sprawującego zarząd. Przyjmuje się, że uprawnienie współwłaściciela ma postać roszczenia, które – w razie braku dobrowolnego wykonania – może być dochodzone sędowo w drodze powództwa o nakazanie złożenia rachunku z zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1992 r., III CZP 147/92, OSP 1993, Nr 6, poz. 123). Stosownie do przepisu art. 460 k.c. rachunek ten winien być dokładny i rzetelny, przedstawiony na piśmie, zawierający zestawienie wpływów i wydatków wraz z potrzebnymi 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). Bezspornym było pomiędzy stronami, że pozwana w objętym żądaniem pozwu okresie maj 2005 - marzec 2015 sprawowała jako jedna ze współwłaścicieli zarząd nieruchomością przy ul. (...) w Ł., a pozwani go nie sprawowali. Na pozwanej, jako na sprawującej zarząd ciążył zatem z mocy art. 208 k.c., w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, obowiązek składania rachunków z wykonywanego zarządu- na ich żądanie. Pozwana twierdziła, że sprawozdania takie złożyła, jednakże zarzut ten na uwzględnienie nie zasługuje. Dołączenie przez pozwaną do pisma procesowego z dnia 14 czerwca 2016 roku (k. 119) kserokopii dokumentów w postaci protokołu kontroli podatkowej Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Ł. nie świadczy o wykonaniu przez nią ciężącego na niej obowiązku złożenia rachunku z zarządu. Rachunek taki – jak wyżej wskazano – powinien pochodzić od zarządzającego współwłaściciela i 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. Ustawodawca nie precyzuje pojęcia rachunku. Zważywszy, że celem uregulowania jest przede wszystkim ochrona jednostkowego interesu współwłaściciela poprzez umożliwienie mu kontroli czynności zarządu, rachunek powinien obejmować określenie wszystkich podjętych czynności wraz z tymi informacjami, które pozwolą zweryfikować prawidłowość sprawowanego zarządu oraz zakres wynikających z tego dla współwłaściciela uprawnień i obowiązków. Złożonych

przez pozwaną sprawozdań nie można ocenić jako rachunków z zarządu o cechach określonych w art. 460 § 2 k.c. Pozwana zgodnie z art. 460 § 1 k.c. winna była przedstawić zestawienie wpływów i wydatków, a zatem zestawienie poszczególnych pozycji, które składały się na przychody z nieruchomości (np. przychody z najmu poszczególnych lokali czy innych części nieruchomości) oraz zestawienie poszczególnych pozycji wydatków. Nadto pozwana winna była przedstawić pozostałym współwłaścicielom dowody na fakt poczynienia poszczególnych wydatków (rachunki, faktury, pokwitowania i inne dowody wypłat), których to elementów w rzeczonym protokole kontroli podatkowej brak. Nadto podkreślić należy, iż rachunek z zarządu winien zostać sporządzony przez osobę sprawującą zarząd nieruchomością wspólną, nie zaś przez podmiot trzeci, jak w tym przypadku urząd skarbowy. Powoływana przez pozwaną na okoliczność jakoby z dowodami wykazującymi fakt poniesienia wydatków i uzyskania przychodów mogli się powodowie zapoznać nie może prowadzić do uznania, że pozwana spełniła obowiązek wynikający z art. 208 w zw. z art. 460 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 208 KC żądanie rachunku z zarządu powinno następować w "odpowiednich terminach". Chodzi tu nie o termin zgłoszenia żądania, ale o termin, w którym rachunek powinien zostać złożony. Ustalenie "odpowiedniego" terminu wymaga uwzględnienia okoliczności konkretnego przypadku. Wpływa na to przedmiot rzeczy wspólnej, jej przeznaczenie, sposób eksploatacji. Pozwana podnosiła, iż wykonanie przez nią obowiązku złożenia rachunku z zarządu w zakreślonym przez powodów terminie nie było możliwe. W ocenie Sądu wyznaczony pozwanej termin do sporządzenia i udostępnienia współwłaścicielom takiego sprawozdania był wystarczający. Powodowie wezwali pozwaną do przedstawienia rachunku z zarządu pismem z dnia 29 października 2014 roku doręczonego pozwanej 31 październik 2014 roku. Dodatkowo niniejsze postępowanie zostało wytoczone wskutek wniesionego w marcu 2015 roku pozwu, tj. półtora roku temu. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana nie złożyła rachunku do tej pory, mimo trwania postępowania przez półtora roku. Brak zatem podstaw do uznania, iż pozwana nie miała wystarczająco dużo czasu na sporządzenie żadanego rachunku z zarządu. Mając powyższe na uwadze, Sąd zobowiązał pozwaną do złożenia za okres poczynając od dnia 16 października 2014 roku do dnia 23 marca 2015 roku na piśmie powodom sprawozdania z zarządu wykonywanego nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...). Bezspornym w sprawie pozostawała okoliczność, że powodowie są współwłaścicielami tej nieruchomości od 16 października 2014 roku, mają więc legitymację procesową do wytoczenia powództwa o rachunek z zarządu nieruchomością wspólną od tego dnia. Powód jednak dodatkowo wystąpił z żądaniem o zobowiązanie pozwanej do sporządzenia rachunku z zarządu za okres maj 2005 – październik 2014. Powoływany uprzednio w uzasadnieniu przepis art. 208 k.c. nie określa za jaki okres wstecz współwłaściciele mogą żądać od współwłaściciela zarządzającego rachunku z zarządu. W tym miejscu należy poczynić uwagi w przedmiocie dopuszczalności żądania rachunku z zarządu za okres poprzedzający nabycie przez powodów udziału w nieruchomości wspólnej. Zagadnienie to należy rozpatrywać w świetle kwestii przejścia uprawnień wynikających z treści art. 207 k.c. w razie zbycia udziałów w prawie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przez pożytki w przepisie tym rozumie się zarówno pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.), jak i, pobierane jako dochody z rzeczy na podstawie nawiązanego z osobami trzecimi stosunku prawnego, pożytki cywilne (art. 53 § 2 k.c.), tj. w szczególności czynsze najmu i dzierżawy, a do innych przychodów zalicza się wszelkie niestanowiące pożytków naturalnych przychody osiągnięte z gospodarowania rzeczą (np. materiały z rozbiórki budynku). Pojęcie wydatków użyte w art. 207 k.c. jest w orzecznictwie rozumiane szeroko. Ponieważ zgodnie z art. 207 k.c., współwłaściciele na takich samych zasadach ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną oraz partycypują w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej (rozmiar jednych i drugich wyznacza wielkość udziałów współwłaścicieli), charakter roszczeń o zwrot pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej powinien być określany tak samo jak jest określany charakter roszczeń o zwrot wydatków i ciężarów (w tym także nakładów na rzecz wspólną). Jeżeli więc według przeważającego obecnie w orzecznictwie poglądu roszczenia o zwrot wydatków i ciężarów (w tym i nakładów) uznawane są za roszczenia obligacyjne - z tą konsekwencją, że odpowiadające im obowiązki przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają przez nich przejęte - to tak samo powinny być również ujmowane roszczenia o zwrot pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej - z tą konsekwencją, że przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają na nich przelane (art. 509 k.c.) wraz z przeniesieniem udziału. Analogicznie rozważać należy uprawnienie do żądania sporządzenia rachunku z zarządu nieruchomością

wspólną. Jeżeli zatem, w świetle powołanej uprzednio argumentacji, uprawnienia te nie przechodzą- oczywiście mowa o okresie przed nabyciem własności (udziału we własności), a więc przed uzyskaniem statusu właściciela/ współwłaściciela- z mocy prawa na nabywców nieruchomości wspólnej, do ich przejścia wymagane jest zawarcie odrębnej umowy (odrębnej od umowy nabycia nieruchomości/ udziału w niej). Powód występując z żądaniem zobowiązania pozwanej do sporządzenia rachunku ze sprawowanego zarządu za okres poprzedzający nabycia przez powoda udziału w prawie własności nieruchomości, przedłożył dokument umowę cesji praw zawartej w poprzednim współwłaścicielem. W ocenie Sądu umowa ta nie stanowi jednak podstawy do uwzględnienia roszczenia w tym zakresie, bowiem zgodnie z jej treścią cesja praw nastąpi dopiero po zakończeniu postępowania, którego przedmiotem jest rozliczenie zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł.. Do momentu prawomocnego zakończenia wskazanego postępowania uprawnionym do żądania złożenia rachunku z zarządu za okres od maja 2005 roku do 15 października 2014 roku jest J. Kantor, posiadający w tym czasie udziały w tej nieruchomości. Powód nie zdołał wykazać, iż skutecznie zostały na niego przelane wyżej wskazane uprawnienia, dlatego też stwierdzić należy, iż powód nie ma legitymacji czynnej procesowej do występowania z roszczeniem o złożenie przez pozwaną rachunku z zarządu za okres gdy powód nie był współwłaścicielem nieruchomości. Reasumując Sąd Rejonowy wskazał, odnośnie żądania powoda sporządzenia rachunku z zarządu za okres wcześniejszy, poprzedzający nabycie przez niego udziału we własności nieruchomości, podkreślić należy, iż współwłaścicielowi nieruchomości, który utracił czy wyzbył się współwłasności przysługiwać będzie roszczenie o przedłożenie rachunku z zarządu przedmiotową nieruchomością, za okres kiedy był jej współwłaścicielem, a contrario nabywca udziału w prawie własności nie może żądać rachunku za okres kiedy nie przysługiwało mu prawo własności. Mając to na uwadze Sąd Rejonowy oddalił żądanie powoda w tym zakresie. Ponieważ strony w postępowaniu są zarówno wygrywającymi jak i przegrywającymi (Sąd uwzględnił powództwo co do zasady, natomiast co do okresu jedynie w niewielkiej części), a poniesione przez nich koszty pozostają na mniej więcej tym samym poziomie, to uzasadnione było wzajemne zniesienie kosztów postępowania na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w zakresie punktu 1 i 3. Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w celu ustalenia faktów mających istotne znaczenia dla sprawy:

a) odmowy waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej na okoliczność doręczenia powodom sprawozdania z zarządu z października, listopada, grudnia 2014 r. oraz za cały rok 2015,

b) zupełne pominięcie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka na okoliczności powierzenia zarządu pozwanej, podejmowania przez nią czynności zwykłego zarządu, sporządzania rocznych rozliczeń z przychodów i kosztów nieruchomości, czynności pozwanej do zachowania substancji nieruchomości i działania zgodnie z treścią art. 209 KC czyli czynności mających na celu zachowanie wspólnego prawa, z tej przyczyny, że pozwana nie uprawdopodobniła braku winy w opóźnieniu w zgłoszeniu wniosku. Należy zaznaczyć, że pozwana nie była w stanie w wyznaczonym przez Sąd terminie przygotować precyzyjnych i merytorycznych wniosków dowodowych, albowiem nie jest profesjonalistą a przygotowanie takowych wniosków dowodowych wymaga profesjonalnej wiedzy i przeznaczone jest dla fachowych pełnomocników. Tym samym Sąd winien uchylić swoje zarządzanie w trybie art. 207 k.p.c. i uwzględnić złożone po terminie wnioski dowodowe pomimo ich prekluzji albowiem wnioski te miały bardzo istotny wpływ na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy,

c) dopuszczenie dowodu z protokołu kontroli Urzędu Skarbowego w Ł. jednocześnie z postanowieniem o umorzeniu postępowania podatkowego przy jednoczesnym braku oceny tego dowodu i pozostawienia tego dowodu bez rozpoznania. Tym bardziej iż art. 208 k.c. nie wskazuje w jakiej formie winno być przedłożone sprawozdanie z zarządu. Wobec powyższego można przyjąć, iż protokół kontroli skarbowej, w którym to znajduje się szereg dokumentów spełnia wymogi zawarte w art. 208 co do warunków, jakim winien odpowiadać rachunek z zarządu albowiem znajdują się przy tym, że protokoły wszystkie rachunki kosztowe i dochodowe jak i pełna dokumentacja księgowa związana z prowadzeniem bieżącej administracji nad nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ł., d) nieuwzględnienie okoliczności faktycznej, tj. tego, iż powodowie zgłosili formalne zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez

pozwaną przywłaszczenia cudzego mienia - dotychczasowe działania organów działania, w tym właściwej Prokuratury, wskazują, iż w działaniach pozwanej brak jest jakiegokolwiek bezprawnego działania.

2. art. 208 k.c. polegające na przyjęciu, że sprawozdanie powinno zawierać: a) zestawienia danych osobowych współwłaścicieli nieruchomości oraz lokatorów nieruchomości i wysokości miesięcznych stawek czynszu najmu lub miesięcznych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokali mieszkalnych w sprawozdawanym okresie, b) zestawienie miesięcznych faktycznych przychodów w sprawozdawanym okresie, c) zestawienie miesięcznych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także kosztów remontów i bieżącej konserwacji nieruchomości w sprawozdawanym okresie, d) wykaz kredytów i pożyczek zaciągniętych w związku z zarządzaniem nieruchomością w sprawozdawanym okresie, ze wskazaniem ich wysokości, dat ich zaciągnięcia oraz sposobu rozdysponowania środków pieniężnych z nich pozyskanych, e) zestawienie wydatków na wynagrodzenie z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością w sprawozdawanym okresie podczas gdy całościowa i wnikliwa analiza wyżej wskazanego przepisu stanowi, iż ustawodawca nie przewidział żadnej konkretnej formy dla sprawozdania zarządu w rozumieniu art. 208 k.c., wobec powyższego dopuszcza się każdą dowolną formę pisemną dla takowego sprawozdania - Sąd I instancji pomija, iż sprawozdanie takowe pozwana doręczyła powodom na co przedłożyła stosowny odpis i dowody nadania (przy aktach sprawy). Jednocześnie sprawozdaniem jest również protokół z kontroli Urzędu Skarbowego (dowód dopuszczony przez Sąd ale pominięty przy ocenie) jak i dokumentacja załączona do postępowania prowadzonego przez właściwą Prokuraturę w Ł..

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa za I i II instancję, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne.

Niezasadny jest zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A. Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska skarżącej uznać trzeba, iż nie sprostала ona opisanym wymogom formułowania analizowanego zarzutu, a jej stanowisko jest wyrazem polemiki ze stwierdzeniem Sądu Rejonowego przyjętym u podstaw

zaskarżonego wyroku, iż pozwana nie przedstawiła powodom sprawozdania z zarządu za ostatnie trzy miesiące 2014 roku oraz za cały 2015 rok. W świetle przedstawionych uwag nie jest to jednak wystarczające dla podważenia stanowiska prezentowanego w zaskarżonym orzeczeniu. Tymczasem Sąd Rejonowy słusznie nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie w jakim twierdziła, że sprawozdania z zarządu zostały doręczone powodom. Pozwana nie przedstawiła zarówno dowodu doręczenia przesyłki w postaci zwrotnego potwierdzenia odbioru czy chociażby listy nadawczej potwierdzonej przez Urząd Pocztowy, że takie sprawozdanie wysłała. Rację miał również Sąd Rejonowy, że dołączona przez pozwaną do pisma procesowego z dnia 14 czerwca 2016 roku (k. 119) kserokopia dokumentów w postaci protokołu kontroli podatkowej Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Ł. nie świadczy o wykonaniu przez skarżącą ciążącego na niej obowiązku złożenia rachunku z zarządu. Czym innym jest rachunek z zarządu określony w art. 208 k.c. a czym innym jest protokół kontroli podatkowej sporządzony na potrzeby postępowania podatkowego. Pozwana nie może uwolnić się od obowiązku złożenia rachunku z zarządu poprzez przedstawienie protokołu kontroli podatkowej wraz z dokumentacją księgową i rachunkami. Zauważyć należy, że protokół ten został sporządzony przez organ podatkowy i na cele postępowania podatkowego a nie przez zarządcę nieruchomości i w celu przedstawienia współwłaścicielom nieruchomości z tego względu nie stanowi rachunku z zarządu określonego w art. 208 k.c. Ponadto art. 208 k.c. nie stanowi, że zarządca przedstawiając wspólnikom pełną dokumentację księgową jak i dokumenty kosztowe i dochodowe może uwolnić się od obowiązku złożenia rachunku z zarządu, czy że przedstawienie opisanej dokumentacji jest równoznaczne ze złożeniem takiego rachunku. 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.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego pominiętej przez Sąd Rejonowy okoliczności, że powodowie zgłosili formalne zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwaną przywłaszczenia cudzego mienia a dotychczasowe działania organów, w tym prokuratury wskazują, że w działaniach pozwanej brak jest jakiegokolwiek bezprawnego działania. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Nie ma wpływu na dokonane ustalenia i ocenę prawną, że pozwana nie przedstawiła powodom rachunku z zarządu, wobec tego w świetle art. 208 k.c. Sąd Rejonowy prawidłowo nakazał pozwanej przedstawienie rachunku z zarządu nieruchomością.

Wbrew twierdzeniom skarżącej należy podnieść, że Sąd Rejonowy prawidłowo pominął wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. jako spóźniony. Sankcją spóźnionego zgłoszenia przez stronę twierdzeń i dowodów jest ich pominięcie przez sąd. Wydaje się, że w pojęciu "pominięcia twierdzeń i dowodów" mieści się oddalenie spóźnionych wniosków dowodowych, a pośrednio również spóźnionych twierdzeń, które tymi dowodami miały być wykazane. Oddalone będą także wnioski dowodowe zgłoszone zbyt późno w stosunku do twierdzeń, które przytoczone zostały w czasie właściwym. W takim wypadku twierdzenia o faktach, jeśli wymagały dowodzenia, nie będą mogły być przedmiotem dowodu i w konsekwencji stanowić podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Twierdzenia i dowody przedstawione po czasie właściwym nie będą pominięte jeżeli strona uprawdopodobni, że zgłasza je później bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (art. 217 § 2 KPC). Dotyczy to także twierdzeń i dowodów, które powinny być zgłoszone w pozwie, w odpowiedzi na pozew, w dalszych pismach przygotowawczych (art. 207 § 5 KPC). Sąd powinien uwzględnić spóźnione twierdzenia i dowody także wówczas, jeżeli nie spowoduje to zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Należy się zgodzić, że dla oceny wpływu spóźnionego powołania na możliwość przewleczenia postępowania istotny będzie stan postępowania istniejący w momencie zgłaszania danego twierdzenia lub dowodu. Jeżeli postępowanie prowadzone po uwzględnieniu spóźnionego materiału procesowego trwałoby dłużej niż postępowanie, w którym materiał ten zostałby pominięty, to sąd takich twierdzeń i dowodów uwzględnić nie może.

Pominięciu spóźnionych twierdzeń i dowodów mogą się także sprzeciwiać inne wyjątkowe okoliczności zachodzące w danym postępowaniu. Za "wyjątkowe okoliczności" ustawodawca uznał już brak winy w powołaniu twierdzeń i dowodów we właściwym czasie i wpływ uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego na przewleczenie postępowania. Charakter innych okoliczności, które miałyby uzasadniać uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów, każdorazowo będzie podlegał ocenie sądu w ramach jego dyskrecyjnej władzy. (wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 2015 roku, I ACa 909/14, L.). Pozwanej nie można przypisać braku winy w przedstawieniu wniosków dowodowych z opóźnieniem, z takiego powodu, że składając odpowiedź na pozew działała bez pełnomocnika. Pozwana składając samodzielnie bez fachowej pomocy pismo procesowe ponosiła ryzyko takiego postępowania. Przy czym przy doręczeniu odpisu pozwu, pozwana została pouczona o skutkach przedstawienia dowodów z opóźnieniem. Istotne jest, że pozwana w odpowiedzi na pozew złożonej w maju 2015 roku nie wносиła o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Uczyniła to dopiero we wrześniu 2015 roku. Wniosek został oddalony. Po czym pozwana ustanowiła pełnomocnika z wyboru. Okoliczności te świadczą, że pozwaną obciąża wina w przedstawieniu z opóźnieniem pominiętych dowodów. Ponadto dopuszczenie spóźnionego dowodu miało by wpływ na przedłużenie postępowania w sprawie.

Sąd Okręgowy za zasadny uznał natomiast zarzut naruszenia art. 208 k.c. poprzez nakazanie pozwanej sporządzenia szczegółowego sprawozdania.

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 konkretne czynności zarządu powinien obejmować rachunek. (Wyrok SA w Katowicach I Wydział Cywilny, z 21.01.2015 r, I ACa 790/14 L.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy w wyroku zbyt szczegółowo opisał zakres informacji obejmujących sprawozdanie z zarządu nieruchomością. Dlatego Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego wyroku w sposób szczegółowo opisany w sentencji orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Natomiast, jak wynika z powyższych rozważań, pozostałe zarzuty apelacji okazały się nietrafne i jednocześnie nie ujawniono okoliczności, które winny być uwzględnione przez Sąd II instancji z urzędu, należało więc oddalić apelację w pozostałej części stosownie do regulacji art. 385 k.p.c.