

Sygn. akt I C 345/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 września 2019 r. w G. sprawy z powództwa M. P. przeciwko W. P.

o nakazanie

I. nakazuje pozwanemu W. P., aby złożył powódce M. P. rachunek z zarządu zabudowaną nieruchomością wspólną położoną w G. przy ul. (...) do (...), objętą księgą wieczystą (...) za okres od 1 maja 2018 r. do 31 marca 2019 r. – w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty uprawomocnienia się niniejszego wyroku;

II. zasądza od pozwanego W. P. na rzecz powódki M. P. kwotę 8.488 zł (osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 345/19

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Małżonkowie W. P. i M. P. są od 2003 r. współwłaścicielami zabudowanej przy ul. (...) do (...) w G. (księga wieczysta (...)). Z uwagi na ustanowienie w drodze prawomocnego orzeczenia sądowego rozdzielności majątkowej małżeńskiej z dniem 12 listopada 2014 r. (wyrok SR w Sopocie w sprawie III RC 28/16) współwłasność obecnie istnieje w częściach ułamkowych.

Okoliczności bezsporne

Na w/w nieruchomości znajduje się budynek usługowy, w którym od kilkunastu lat do chwili obecnej prowadzona jest działalność gospodarcza przez osobę trzecią (spółkę handlową) w postaci przychodni zdrowia ((...) sp. z o.o.). Od 2008 r. wydierżawiającym jest W. P. (w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą Zakład (...) w S.).

Dowód: zeznania J. K., k. 86

umowa dzierżawy i aneks, k. 12-14

Treść umowy dzierżawy z aneksem jest znana M. P.. Nie uzyskała ona jednak z żadnego źródła wiedzy o rzeczywistych płatnościach (lub zaległościach) czynszu na rzeczy wynajmującego m.in. za okres od 1 maja 2018 r. do 31 marca 2019 r. M. P. nie posiada też żadnej wiedzy o rzeczywistych kosztach (ciężarach, wydatkach) związanych z utrzymaniem tej nieruchomości po stronie właścicielskiej, ponoszonych przez W. P. jako wydierżawiającego. Dzierżawca odmówił podania powódce informacji o wysokości **czynszu rzeczywiście zapłaconego**, po uzyskaniu wewnętrznej opinii prawnej uznającej, że powódka nie jest stroną umowy dzierżawy. Z tych samych przyczyn odmówiono jej także wypłacania 1/2 należnego czynszu dzierżawnego.

Dowód: zeznania J. K., k. 86

Powódka pracuje w spółce handlowej, w której jednym ze współników jest L. K., który świadczy usługi księgowe na rzecz W. P., jednak nie udostępniał on – z uwagi na tajemnicę zawodową – żadnych informacji dotyczących zarządu w/w nieruchomością powódce.

Dowód: zeznania L. K., k. 79-79v

Ocena dowodów

Sąd dał wiarę zeznaniom J. K., są one szczere, spontaniczne, o stopniu szczegółowości średnim – typowym dla osoby, dla której temat zeznań nie jest szczególnie doniosły. Wynika z nich jasno, że ze dzierżawca nie przedstawił powódce informacji, które mogą być utożsamiane z danymi dotyczącymi rzeczywistych przychodów i wydatków związanych z przedmiotową nieruchomością.

Nie ma sporu, że powódka ma wiedzę o treści umowy dzierżawy z aneksem, a więc faktycznie może wykonać symulację przychodów, jednak – co należy podkreślić – nie jest to tożsame z rzeczywistymi przychodami, tym bardziej, że J. K. przyznał, że istniały w tym zakresie odstępstwa od treści umowy (zaległości związane z zaturem płatniczym wynikającym z opóźnień ze strony Narodowego Funduszu Zdrowia).

Zeznania L. K. uznano za wiarygodne i szczere. Wynik jego zeznań jest taki, że – z uwagi na tajemnicę zawodową – nie przekazywał powódce informacji dotyczących zarządu przedmiotową nieruchomością i zabezpieczał posiadane dane zgodnie z procedurą firmową. Strona pozwana sugerowała, że skoro L. K. i powódka to współnicy, to powódka posiada dostęp do wszystkich danych, którymi operuje L. K.. Zeznania L. K. wyraźnie temu przeczą. Dane klientów obsługiwanych przez danego księgowego nie są dokumentacją spółki, w której pracują księgowi; te dwie kategorie danych należy uznać za odrębne i podlegające odmiennym zasadom udostępniania. Nie przedstawiono żadnego dowodu, że powódka z naruszeniem prawa uzyskuje dostęp do danych, które nie zostały jej legalnie udostępnione. Przedstawiony na ostatnim terminie rozprawy przez powódkę wydruk deklaracji podatkowej zawierającej dane pozwanego (ostatecznie pominięty jako dowód w sprawie) omawianej tezy nie potwierdza. Deklaracja ta ewidentnie nie nosiła cech prawdziwej (tj. rzeczywiście złożonej organowi podatkowemu), stąd mogła ona być równie dobrze bezwartościowym, próbnym wydrukiem, szkicem, nie zabezpieczonym przez ujawnieniem z uwagi na jego bezwartościowość itp. Faktycznie można z tego zdarzenia ogólnie wywodzić, że powódka podejmuje próby uzyskania interesujących ją danych, ale nie jest to dowód na to, że narusza ona przy tym prawo lub wewnętrznie procedury firmowe.

Dowód z przesłuchania stron został pominięty, gdyż od strony proceduralnej ma charakter subsydiarny, zaś obie strony na okoliczności dotyczące ściśle rozumianego przedmiotu sporu przedstawiły już dowody na okoliczności tożsame z planowanym tematem przesłuchania stron. Mając powyższe na uwadze dowód ten pominięto na mocy art. 299 k.p.c. (a contrario). Zastrzeżeń do tego postanowienia w trybie art. 162 k.p.c. nie stwierdza się.

Pozostałe wnioski dowodowe strony pozwanej istotnie wykraczały istotnie poza przedmiot i istotę sprawy. Dotyczyły zobrazowania źródeł konfliktu stron oraz tego, że majątek małżeński pochodził z wyťažonej i wieloletniej pracy pozwanego. Nie mając podstaw, aby wątpić w ten argument należy jednak zauważyć, że przedmiot sprawy nie dotyczy pozbawienia pozwanego tego majątku, lecz zagadnień sprowadzających się do kwestii przejrzystości zarządzania nim. Zresztą sam tytuł prawny, czy ekonomiczne podłoże uzyskania udziału we współwłasności są obojętne z punktu widzenia art. 208 k.c. Przeciwnie stanowisko oznaczałoby, że np. obdarowani lub spadkobiercy (a więc nie uczestniczący w wypracowaniu majątku) nie mają prawa do uzyskania rachunku z zarządu. Przepis art. 208 k.c. zdaniem Sądu nie może być interpretowany w sposób dyskryminujący określonych współwłaścicieli.

Kwalifikacja prawna

Nie jest spornym, że strony są współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości, której dotyczy pozew (w tym także w okresie objętym żądaniem pozwu).

Z materiału dowodowego wynika ponadto, że zarząd nieruchomością wspólną opisaną w pozwie **wykonuje wyłącznie pozwany** (w ramach swojej działalności gospodarczej jako wydierżawiający ją spółce handlowej). Materiał dowodowy, w tym w szczególności zeznania przesłuchanych świadków jasno dowodzą, że powódka nie ma żadnego udziału w zarządzie tą nieruchomością, a próby uzyskania przez nią danych dotyczących zarządu nią są nieskuteczne lub – aby były skuteczne – musiałyby prowadzić do naruszenia prawa lub tajemnicy zawodowej.

Z dotychczasowej ustalonej praktyki i orzecznictwa sądowego (w tutejszym Sądzie) wynika też, że niniejsza sprawa nie może być zakwalifikowana jako „wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy” (w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. Przede wszystkim w niniejszym przypadku brak cech „wzajemności” (powódka jako współwłaściciel pozbawiony zarządu dochodzi domaga się od pozwanego rachunku z zarządu, a więc roszczenie to ma ewidentnie charakter „jednokierunkowy”). Z tych przyczyn nie uwzględniono wniosku pozwanego o przekazanie sprawy do postępowania działowego.

Zastosowaniu w sprawie podlegał przepis **art. 208 Kodeksu cywilnego** (dalej: „k.c.”), który stanowi, że „każdy ze współwłaścicieli niesprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.”

Powódka wykazała, że jest współwłaścicielem niesprawującym zarządu wskazanym składnikiem majątkowym m.in. w okresie objętym powództwem (1 maja 2018 do 31 marca 2019 r.). Wykazała też, że nie posiada z innych źródeł wiedzy tożsamej z danymi, które winien zawierać rachunek z zarządu. Fakt, że sporny składnik majątkowy mógłby powstać wyłącznie staraniem współwłaściciela sprawującego zarząd nie stanowi przesłanki prawnej wyłączającej roszczenie z art. 208 k.c. Nie wydaje się też, aby taka sytuacja w ogóle była regulowana lub podpadała pod zastosowanie art. 5 k.c. (może poza wyjątkami świadczącymi o złośliwości uprawnionego, czego w niniejszej sprawie nie stwierdza się, np. żądanie informacji już posiadanych). Wynika to z tego, że nałożenie na zarządzającego złożenia rachunku z zarządu nie ma skutku pozbawiającego prawa podmiotowego. Także fakt, że pozwany jest jako wydierżawiający przedsiębiorcą w żadnym stopniu nie ogranicza zastosowania art. 208 k.c., gdyż wiedza przysługująca współwłaścicielowi niesprawującemu zarządu w danym wypadku dotyczy przedmiotu współwłasności niezależnie od tego (*lege non distinguente*), czy zarząd ma, czy nie ma charakteru profesjonalnego. Zdaniem Sądu w ogóle w danym przypadku nie zachodzi kolizja z przepisami chroniącymi tajemnicę przedsiębiorstwa; zresztą wystarczającym sposobem na jej zachowanie byłby co najwyżej wniosek o rozpoznanie sprawy z wyłączeniem jawności (nie został złożony).

Powództwo należy więc ocenić jako w pełni zasadne.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury i doktryny złożenie rachunku z zarządu w rozumieniu art. 208 k.c. oznacza przedstawienie sprawozdania rachunkowego wraz z odpowiednimi informacjami, dotyczącego rzeczy wspólnej, a w szczególności dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów (kosztów) oraz pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy. Sprawozdanie powinno być odpowiednio udokumentowane. Przepis art. 208 k.c. pomija wymagania co do formy tego sprawozdania, dlatego należy uznać, że złożenie rachunku z zarządu może być dokonane w każdej – odpowiedniej w danych okolicznościach – formie (w tym np. w formie elektronicznej, np. arkusz kalkulacyjny z odpowiednimi załącznikami itp.). Uwzględniając powództwo o zobowiązanie do złożenia takiego rachunku sąd powinien zobowiązać **tylko do złożenia takiego rachunku w ogólności**. Przepis art. 208 k.c. nie uprawnia ani nie zobowiązuje sądu do wskazania, jakie konkretne czynności (dane) dotyczące zarządu powinien obejmować rachunek.

Sąd ponadto – z uwagi na obligatoryjny wymóg zawarty w przepis art. 208 k.c. – wskazał w wyroku **odpowiedni termin** na złożenie rachunku z zarządu (30 dni liczone od daty uprawomocnienia się wyroku). Zdaniem Sądu taki termin jest wystarczający, gdyż rachunek dotyczy jednej nieruchomości, zajmowanej przez jednego dzierżawcę. Zebranie danych w tym przypadku nie jest więc czasochłonne lub wymagające kontaktu z wieloma podmiotami lub podejmowania czasochłonnych czynności poszukiwawczych (okres którego dotyczy pozew nie jest bardzo w czasie).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji w **punkcie I.** na mocy art. 208 k.c.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Powódce przysługuje zwrot kosztów procesu jako stronie wygrywającej. Składa się na nie: opłata sądowa od pozwu 3071 zł, opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (5.400 zł, § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).