

Sygn. akt I C 477/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 marca 2021 r. w G. sprawy z powództwa K. S. przeciwko A. S.  
o złożenie rachunku z zarządu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki K. S. na rzecz A. S. kwotę 5,90 zł (pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt I C 477/20

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

K. S. i M. S. są współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości położonej przy ul. (...) w R.. Na podstawie ustnej umowy zawartą pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami (przed co najmniej kilkoma laty) M. S. zobowiązał się nieodpłatnie do rozliczania miesięcznych opłat związanych z kosztami eksploatacji tej nieruchomości (dzielenie ich pomiędzy współwłaścicieli zgodnie z udziałem we współwłasności).

O. ści bezsporne

12 kwietnia 2019 r. pozwany wysłał K. S. pismo zawierające rozliczenie kosztów eksploatacji domu i kosztów funduszu remontowego za rok 2018 r. Informacje dotyczące funduszu remontowego dotyczyły wydatków od 2015 r. Poinformował, że dokumenty są do wglądu „w najbliższą sobotę” od 15 do 16. Pismo było nadane 16 kwietnia 2019 r. i powódka nim dysponuje.

D. ód: pismo, k. 109-111

W dniu 29 kwietnia 2019 r. K. S. wypowiedziała M. S. wyżej opisaną umowę. W dniu 5 kwietnia 2019 r. zażądała wydania jej dokumentów źródłowych (faktur od dostawców mediów).

O. ści bezsporne

W dniu 10 maja 2019 r. pozwany poinformował powódkę, że żądane dokumenty są możliwe do odebrania w dniu następnym w godzinach 11-12 z jego mieszkania. Ponadto poinformował, że były one już dostępne w dniu 27 kwietnia 2019 r.

D. ód: pismo, k. 64

fotografia sms-u pozwanej, k. 66

### ***Ocena dowodów***

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki i świadka M. K. w takim w zakresie, w jakim negują one umożliwienie im zapoznania się z dokumentacją źródłową będącą podstawą rozliczeń kosztów nieruchomości wspólnej. Pozwany w piśmie z dnia 12 kwietnia 2019 r. wyraźnie oświadczał, że ją udostępni, wyznaczył termin. Powódka – co wynika z jej wiadomości tekstowej wysłanej do pozwanego wiedziała o tym terminie i zeznała, że nie została wpuszczona przez pozwanego, co zdaniem Sądu jest czysto gołosłownym przejawem przyjętej przez powódkę taktyki procesowej. Należy podkreślić, że – biorąc pod uwagę już istniejące już wówczas negatywne nastawienie stron do siebie – zawiadomienie pozwanego o możliwości oględzin dokumentacji nie było skierowane do osób innych niż osobiście powódka, tym bardziej, że oględziny miały mieć miejsce w prywatnym mieszkaniu pozwanego. Nawet więc gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia powódki, że odmówiono wstępu pełnomocnikowi powódki, to nie ma żadnego przekonującego dowodu, że powódka nie została wpuszczona. Najbardziej prawdopodobna jest wersja, że sama zrezygnowała z oględzin na swoje ryzyko.

Zeznania M. K. są w znacznej mierze kopią zeznań powódki, znaczne fragmenty jej zeznań są identyczne z zeznaniami powódki, co oznacza, że nie są wartościowe dowodowo.

Dokumenty przedstawione przez strony nie noszą cech manipulacji.

Pozostałe elementy stanu faktycznego są bezsporne.

### ***Kwalifikacja prawna***

Powództwo jest bezzasadne.

Zgodnie z art. 208 k.c. każdy ze współwłaścicieli niesprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Z kolei z art. 460 § 1 k.c. wynika, że zobowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.

Po pierwsze, umowa ustna stron zobowiązywała pozwanego do bieżących rozliczeń, co oznacza, że po upływie pewnego okresu po zakończonym roku kalendarzowym pozwany nie miał obowiązku archiwizowania danych i źródeł (dokumenty rozliczeniowe). Do odpowiedniego archiwizowania danych wymagane jest zaangażowanie odpowiednich środków materialnych/finansowych (koszty np. szafy pancernej, zakupu i zabezpieczenia nośników informatycznych zawierających kopie dokumentacji [tzw. backup] itp.). Pozwany miał więc prawo po okresie wystarczającym do zamknięcia danego okresu rocznego usunąć dokumentację kosztową z lat wcześniejszych. Obowiązki pozwanego nie obejmowały więc przechowywania dokumentacji kosztowej „wieczyście”, a w każdym razie poza okres uzasadniony rzeczową potrzebą. Można więc przyjąć, że powództwo w takim zakresie, w jakim wykracza wstecz za okres wcześniejszy niż rok 2017 r. jest bezzasadne: skoro pozwany nie miał obowiązku archiwizowania danych z przeszłości, to wygasł obowiązek składania rachunku z zarządu. Przepis art. 208 k.c. wyraźnie mówi o żądaniu rachunku z zarządu w odpowiednich terminach, a więc – w danym przypadku – terminach bliskich zakończeniu obrachunku za dany rok kalendarzowy (można więc przyjąć, że pozostali współwłaściciele powinni składać żądanie najpóźniej do końca marca za okres poprzedniego roku kalendarzowego).

Ponieważ pierwsze wynikające z akt wątpliwości powódki dotyczące prawidłowości rozliczeń były zasygnalizowane pozwanemu w drugiej połowie roku 2018 r. (k. 105), to należy uznać, że powództwo jest bezzasadne za okres do końca 2017 r. z uwagi na niezłożenie żądania w odpowiednim terminie w rozumieniu art. 208 k.c.

Po drugie, pozwany złożył na piśmie rachunek z zarządu od 2015 r. w zakresie funduszu remontowego i z tytułu kosztów eksploatacyjnych za okres od 2018 r. i wyjaśnił założenia rozliczeń na rok 2019 r. (wtedy był to rok bieżący) – pismo z dnia 12 kwietnia 2019 r. (k. 109-111). Ponieważ pozwany nie wykonywał swoich czynności jako przedsiębiorca, nie można dyskwalifikować złożonego rachunku z zarządu przez pryzmat kryteriów profesjonalnego księgowania. Należy więc uznać, że pozwany wykonał ciężący na nim obowiązek w dobrej wierze i w sposób dostatecznie przejrzysty (należy podkreślić, kwoty wpłacane przez współwłaścicieli były im wprost dostępne, bo wiedzieli, ile zapłacili, nie było to rozliczenie nietypowe lub oparte na zmiennych wskaźnikach). Od tego momentu nie ciąży już na pozwany

obowiązek wynikający z art. 208 k.c. w zw. z art. 460 § 1 k.c. Jeżeli powódka nadal ma zastrzeżenia do rzetelności lub dokładności, jej roszczenie ogranicza się do sądowego uprawnienia wynikających z art. 460 § 2 k.c., co nie jest przedmiotem rozpoznania w niniejszym procesie (por. art. 321 § 1 k.p.c.). Sąd w sprawie opartej na roszczeniu z art. 208 k.c. w zw. z art. 460 § 1 k.c. nie rozstrzyga o rzetelności złożonego rachunku, może jedynie w wyjątkowych wypadkach uznać, że złożone zestawienie – po stwierdzeniu tylko pozorowania złożenia rachunku – że rachunek nie został złożony, przy czym w niniejszej sprawie takie zjawiska nie występują.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji na mocy art. 208 k.c. a contrario w zw. z art. 460 § 1 k.c. a contrario.

### **Koszty**

Powódka jako przegrywająca proces jest zobowiązana z mocy art. 98 § 1 k.p.c. zwrócić wygrywającemu (pozwanemu) koszty, na które składa się koszt wysyłki pisma procesowego na zobowiązanie sądu (przesyłka polecona 5,90 zł) wraz z odsetkami wynikającymi z art. 98 § 11 k.p.c. (**punkt II**. sentencji).