

Sygn. akt II Ca 24/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Zawada (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Robert Figurski SSR (del.) Dorota Onufrowicz – Miara
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w L. przy ul. (...)

przeciwko pozwanemu M. M.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 24 października 2012 roku

sygn. akt VII C 955/10

**oddala apelację.**

**Sygn. akt II Ca 24/13**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy wyrokiem z dnia 24 października 2012 r. (sygn. akt VII C 955/10) uwzględnił w całości żądanie strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w L. przy ul. (...) nakazując pozwanemu M. M., aby wydał powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej do rąk członków Zarządu Wspólnoty zestawienie wszystkich obrotów i sald kont księgowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 2006 roku do dnia 30 października 2009 r. oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 664 zł kosztów procesu (punkty II i III wyroku).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwany w okresie administrowania nieruchomością wspólną tj. od 2006 r. do 30 października 2009 r. zarządzaną przez powodową Wspólnotę,

zobowiązany był do sporządzania zestawień obrotów i salda kont księgowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, nadto czy miał obowiązek wydania tych zestawień stronie powodowej.

Wprawdzie – zdaniem Sądu – bezsporne w sprawie było, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały w trybie art. 22 ust. 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U.2000 r., Nr 80, poz 903) w przedmiocie określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, także i rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Nie oznacza to jednak, że zarządzający nieruchomością, zajmujący się zawodowo wykonywaniem czynności administrowania wspólnotami mieszkaniowymi nie był zobowiązany do prowadzenia takich zestawień i rozliczeń – taki bowiem obowiązek nakładała na pozwanego umowa o zarządzanie z dnia 1 czerwca 2006 r.

Pozwany zobowiązany był do prowadzenia rachunkowości, w tym również rozliczania oraz windykacji należności, rozliczania zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej według faktycznie poniesionych kosztów do wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej do końca pierwszego kwartału po roku obrachunkowym oraz rozliczenia opłat za dostarczone świadczenia (§ 4 ust. 5 i § 10 ust. 1-2 umowy z dnia 1 czerwca 2006 r.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwany przede wszystkim jako administrator zobowiązany był do ewidencjonowania każdego zdarzenia księgowego dotyczącego zaliczek właścicieli lokali oraz opłat za dostarczane świadczenia, bowiem z treści umowy wynikało, iż zarząd Wspólnoty powierzył ustanowionemu administratorowi rozliczanie opłat i zaliczek, a bezsporne było, że to pozwany rozliczał wszelkie wpłaty, dysponował wyciągami z rachunków bankowych i składał sprawozdania ze swojej działalności.

To na pozwanym jako administratorze spoczywał obowiązek dokonywania rozliczenia zaliczek i opłat niezależnych, bowiem strony umowy postanowiły, że w kwestiach nieuregulowanych samą umową stosować będą przepisy ustawy o własności lokali oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Wobec powyższego Sąd zastosował w sprawie także przepisy art. 740 kc, przyjmując, że pozwany jako przyjmujący zlecenie powinien wydać zlecającemu wszystko co przy wykonywaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy – złożyć mu sprawozdanie.

W swoim sprawozdaniu powinien także dokonać rozliczenia z rzeczy lub pieniędzy otrzymanych zaliczkowo (art. 743 k.c.) oraz sporządzić zestawienie wydatków lub zaciągniętych zobowiązań (art. 742 k.c.), a rozliczenie powinno być udokumentowane rachunkami, kwitami i ewentualnie innymi otrzymanymi dowodami rachunkowymi.

Zatem pogląd pozwanego, iż nie ciąży na nim obowiązek wydania Wspólnocie Mieszkaniowej żądanych dokumentów, bowiem wydał je poszczególnym członkom wspólnoty, tym bardziej, że Wspólnota nie podjęła uchwały w przedmiocie sposobu prowadzenia ewidencji księgowej, ocenił Sąd jako chybiony, podobnie jak i zarzut pozwanego, że nie zna się na księgowości i nie wie co oznacza zestawienie obrotów i sald kont księgowych członków Wspólnoty, zwłaszcza, że pozwany jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości.

Skoro w trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwany przyznał, że prowadził dokumentację w formie elektronicznej i nadal ma możliwość wydrukowania dokumentów, to jest on w stanie zrealizować żądanie powodowej Wspólnoty, gdyż miał obowiązek prowadzenia i wydania Wspólnocie ewidencji księgowej dokumentującej rozliczenia Wspólnoty Mieszkaniowej w L. przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji dodatkowo wskazał, że przepisy o ochronie własności tj. art. 222 § 1 kc dawały stronie powodowej uprawnienie do żądania wydania rzeczy (art. 45 kc) tj. dokumentacji prowadzonej w formie tradycyjnej jak i sporządzonej elektronicznie od osoby, która na rzecz Wspólnoty zajmowała się administracją części wspólnej nieruchomości.

Uwzględnienie powództwa skutkowało obciążeniem strony przegrywającej – pozwanego na podstawie art. 98 § 1 kpc obowiązkiem zwrotu stronie powodowej poniesionych w sprawie kosztów procesu.

Wyrok w części uwzględniającej powództwo (punkty II i III) zaskarżył pozwany M. M. zarzucając orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art. 740 kc poprzez przyjęcie, że na przyjmującym zlecenie – przy braku dodatkowych postanowień umownych – spoczywa obowiązek wydania dającemu zlecenie rzeczy stanowiących własność przyjmującego zlecenie wykonanych przez przyjmującego na własny użytek przy realizowaniu zlecenia oraz przez przyjęcie, że przyjmujący zlecenie jest zobowiązany wydać rzeczy uzyskane dla dającego zlecenie przy wykonywaniu zlecenia niezależnie od tego czy faktycznie je posiada, nadto art. 45 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. przez uznanie zapisów elektronicznych zawartych w programie komputerowym za rzecz, a w konsekwencji przyjęcie, że mogą one być przedmiotem roszczenia windykacyjnego;

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, polegającą na ustaleniu, że pozwany jest w posiadaniu dokumentów – zestawień obrotów i sald kont księgowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej i był zobowiązany do sporządzania i prowadzenia dokumentów, zestawień obrotów i sald kont dla poszczególnych członków wspólnoty;

3) nierozpoznanie istoty sprawy przez pominięcie twierdzeń pozwanego o wydaniu przez niego poszczególnym właścicielom lokali dokumentów dotyczących ich indywidualnych rozliczeń, nałożenie na pozwanego obowiązku wydania dokumentów za okres, w którym nie sprawował zarządu, tj. od 2006 r., gdy zarząd objął od 1 czerwca 2006 r.; niewyegzekwowania od strony powodowej obowiązku dostarczenia uchwał Wspólnoty dotyczących prowadzenia przez pozwanego księgowości oraz uchwał zatwierdzających sprawozdania finansowe Wspólnoty, do przedłożenia których Sąd zobowiązał pełnomocnika Wspólnoty postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 25 lipca 2012 r. (k. 63 akt);

4) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 kpc polegające na dokonaniu oceny dowodów w sposób dowolny, przez przyjęcie na podstawie zeznań jednej osoby – świadka G. K. – że w zakresie prowadzenia księgowości wspólnot mieszkaniowych istnieją ogólne zasady rozliczeń, z których wynika zwyczaj sporządzenia zestawień obrotów i sald kont dla poszczególnych członków wspólnot, mimo, że świadek ten jest obecnym zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej i ma interes faktyczny w rozstrzygnięciu sprawy.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa. Złożył ewentualny wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja pozwanego M. M. nie jest zasadna. Przede wszystkim podnieść należy, że w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 30 października 2009 r. umowa o administrowanie łączyła Wspólnotę Mieszkaniową w L. przy ul. (...) i pozwanego M. M., a zatem tylko wobec Wspólnoty Mieszkaniowej pozwany zobowiązany był do rozliczenia się z zarządzania nieruchomością wspólną i tylko Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez jej Zarząd uprawniona była do egzekwowania od administratora wykonania ciężących na nim obowiązków.

To wspólnota mieszkaniowa bowiem ma status tzw. ułomnej osoby prawnej (art. 33<sup>1</sup> k.c.), wyposażonej w zdolność prawną i sądową ograniczoną do nabywania praw i obowiązków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 i art. 22 u.w.l.).

To wspólnota mieszkaniowa, której przysługuje odrębna zdolność prawna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (w ograniczonym zakresie związanym z zarządaniem nieruchomością wspólną) – art. 6 zd. drugie u.w.l.; to wspólnota a nie poszczególni właściciele – odpowiada bez ograniczeń za swoje zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 17) i jest uprawniona do dochodzenia od właściciela lokalu należnych opłat.

To zarząd wspólnoty reprezentuje ją na zewnątrz, także w stosunkach pomiędzy nią a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21).

Wskazany wyżej status Wspólnoty jako jednostki organizacyjnej oraz treść łączącej strony umowy o zarządzania jednoznacznie wskazują, iż na pozwanym spoczywał obowiązek rozliczenia się po rozwiązaniu umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową, a nie z właścicielami lokali.

Prawidłowo zatem przyjął Sąd Rejonowy, iż nie zwalnia pozwanego z obowiązku rozliczenia się z Wspólnotą Mieszkaniową okoliczność ewentualnego wydania przez zarządzającego poszczególnym właścicielom lokali dokumentów dotyczących ich indywidualnych rozliczeń.

Skoro bezspornie przez Sądem I instancji było, że po rozwiązaniu umowy z dnia 1 czerwca 2006 r. o zarządzania pozwany nie przekazał kontrahentowi – Wspólnocie Mieszkaniowej w L. przy ul. (...) rozliczeń indywidualnych członków Wspólnoty, zbędne było ustalanie nieistotnej w sprawie okoliczności przekazania przez administratora właścicielom lokali indywidualnych rozliczeń członków Wspólnoty.

Zarzut skarżącego nierozpoznania istoty sprawy poprzez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji, przy rozpoznawaniu żądania strony powodowej, tego twierdzenia administratora nie jest zasadny.

Nie ulega również wątpliwości, że pozwanemu M. M. jako profesjonalście, tj. prowadzącemu działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu (zarządzaniu) nieruchomościami wspólnymi powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła administrowanie nieruchomością wspólną (§ 3 umowy z dnia 1 czerwca 2006 r.). O swoim profesjonalizmie zapewnił pozwany zlecającą zarządzanie Wspólnotą w § 2 umowy: „Zarządca oświadcza, że zatrudnia kadre posiadającą uprawnienia zawodowe do zarządzania nieruchomościami (A. J. s.L. nr licencji zawodowej (...))”. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 2 kc), co oznacza, że przy ocenie należytej staranności dłużnika profesjonalisty uwzględnia się wyższe wymagania spowodowane zawodowym charakterem działalności dłużnika; zatem wymagania wobec dłużnika będącego przedsiębiorcą powinny być wyższe niż w stosunku do innych dłużników.

W § 3 umowy strony uzgodniły, że zakres uprawnień i obowiązków zarządzającego wynika zarówno z przepisów ustawy o własności lokalu, przepisów odrębnych ustaw oraz z postanowień umowy.

Powoływanie się zatem przez skarżącego na brak uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej określającej sposób prowadzenia przez pozwanego ksiąg rachunkowych jako podstawy do zwalniania się przez administrującego od obowiązku prowadzenia szczegółowych rozliczeń - nie jest skuteczne.

Profesjonalista powinien prowadzić dokumentację i rozliczenia tak, aby w danym momencie zarówno Zarząd Wspólnoty jak i poszczególny jej członek mogli uzyskać informacje co do m.in. wysokości zobowiązań Wspólnoty oraz jej członków, wysokości naliczonych opłat, przyczyn powstania i wysokości ewentualnych zadłużeń.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że obowiązek pozwanego ewidencjonowania każdego zobowiązania, świadczenia czy opłaty, w szczególności wpłat oraz obciążeń członków wspólnoty – wynika zarówno z treści umowy, przepisów ustawy o własności lokali, jak i z prawidłowo zastosowanych przez Sąd w sprawie przepisów kodeksu cywilnego, zwłaszcza art. 740 k.c. (§ 14 ustęp 2 umowy).

Wskazać należy nadto, że w umowie o zarządzanie pozwany zobowiązał się m.in. do prowadzenia rachunkowości, w tym również do rozliczenia oraz windykacji należności (§ 4 ust. 5, § 5, § 6, § 7 oraz § 10 i 11 umowy nadto art. 29-30 ustawy o własności lokali, art. 740-742 kc).

Mimo, że powodowa Wspólnota nie podjęła uchwały co do sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzenie sprawozdania finansowego, administrator jak wynika z ww. przepisów nie został zwolniony z obowiązku wyboru

takiego sposobu prowadzenia rozliczeń i sporządzania sprawozdań, który umożliwiłby profesjonalście rozliczenie się ze sprawowanego zarządzania przed zlecającą Wspólnotą Mieszkaniową oraz ze sposobu gospodarowania środkami Wspólnoty i właścicieli lokali mieszkalnych.

Brak uchwały Wspólnoty dawał zarządzającemu swobodę (ale nie dowolność) w wyborze sposobu prowadzenia rozliczeń, ale nie zwalniał z obowiązku rzetelnego tj. mającego oparcie w dokumentach oraz jasnego przedstawienia rozliczeń, opłat, zaliczek itp. oraz rozliczenia Wspólnoty, jak i poszczególnych właścicieli lokali, tym bardziej, że rozliczenia obejmują różne obciążenia (np. wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na eksploatację części wspólnej, opłaty za ubezpieczenie budynku, zaliczki na fundusz remontowy, opłaty za wodę, gaz i inne).

Prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy w zaskarżonym orzeczeniu, że pozwany prowadzący zawodowo i odpłatnie działalność gospodarczą w zakresie administrowania wspólnotami mieszkaniowymi zobowiązany był po rozwiązaniu umowy rozliczyć się ze zlecającą Wspólnotą czyli przekazać jej całą dokumentację dotyczącą nieruchomości i jej właścicieli wraz z rozliczeniami. Oznacza to, że pozwany M. M. na podstawie prowadzonego przez siebie systemu – tj. zapisów w systemie informatycznym powinien był sporządzić zestawienie obrotów i salda kont księgowy członków Wspólnoty, bez konieczności udostępnienia własnego sposobu ewidencji czy oprogramowania.

Sporządzone na dzień 30 października 2009 r. rozliczenia miały bowiem służyć Wspólnocie do ustalenia, kto z jej członków i z jakiego tytułu ma ewentualnie zadłużenie i nadpłaty bowiem jak wskazano wyżej należności obciążające właścicieli lokali miały różny charakter (dotyczących zarówno części wspólnej jak i odrębnych lokali).

Cała dokumentacja dotycząca Wspólnoty Mieszkaniowej, jako jej własności po zakończeniu umowy powinna zostać zwrócona przez przyjmującego zlecenie zlecającej Wspólnocie Mieszkaniowej, dlatego też Sąd pierwszej instancji dodatkowo wskazał jako podstawę żądania przepisy art. 45 kc w zw. z art. 222 § 1 kc.

Istota sprawy sprowadza się do obowiązku pozwanego takiego rozliczenia się ze Wspólnotą Mieszkaniową aby mogła ona oraz następny zarządzający w sposób niebudzący wątpliwości ustalić jaki jest stan finansowy Wspólnoty oraz jak ze swoich obowiązków utrzymania części wspólnej budynku nadto zapłaty innych należności ..... Się właściciele lokali, czy obciążenia są adekwatne do udziałów współwłaścicieli.

Przedstawione przez pozwanego rozliczenia za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 października 2009 r. (kserokopie k. 169 i 170 kat) poza wynikiem rachunkowym nie zawierają danych pozwalających na ustalenie stanu poszczególnych należności na dzień 31 października 2009 r. i nie mogą stanowić podstawy do zaksięgowania wyliczonych sum jako oznaczonej, skonkretyzowanej należności.

Skoro skarżący nie rozróżnia ciężącego na nim obowiązku rozliczenia się ze stroną powodową od sposobu prowadzenia dla własnych potrzeb ewidencji księgowej – zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału jest chybiony.

Rozważania skarżącego co do charakteru zapisu elektronicznego nie korespondują z istotą sporu; powodowa Wspólnota nie żąda wydania zapisów elektronicznych, lecz jak wskazano wyżej wykonania przyjętych przez pozwanego w umowie obowiązków zarządcy, wynikających zarówno z treści umowy jak i z przepisów ustawowych.

Skoro Sąd Rejonowy zobowiązał pozwanego M. M. do wykonania ciężącego na nim obowiązku rozliczenia się ze Wspólnotą Mieszkaniową po rozwiązaniu umowy o zarządzania uznając, że przedstawione przez administratora dokumenty nie spełniają wymogu rzetelnego rozliczenia to apelację pozwanego, koncentrującą się wyłącznie na możliwości prowadzenia przez przyjmującego zlecenia własnego systemu księgowania jako bezzasadna została oddalona zgodnie z art. 385 kpc.