

Sygn. akt I C 46/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Roma Freda – Libera

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w S.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w G.

o nakazanie

I. oddała powództwo w zakresie żądania nakazania pozwanemu sporządzenia i wydania powodowi sprawozdań finansowych powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2010-2011;

II. zasądza od (...) w S. na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w G. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

IC 46/15

UZASADNIENIE

Powód, (...)w S. domagał się nakazania pozwanemu, Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółka z o.o. spółce komandytowej w G. (dalej jako PB G.) sporządzenia i wydania sprawozdań finansowych wspólnoty za lata 2010-2011 oraz obciążenia pozwanego kosztami procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w ramach inwestycji budowlanej prowadzonej przez pozwaną spółkę wybudowany został wielolokalowy budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...). W umowach ustanowienia odrębnej własności lokali zawieranych przez pozwaną spółkę z nabywcami lokali, przewidziano, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie, przez okres od wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku do zakończenia okresu rękojmi za wady budynku, PB G.. Pozwana spółka nie wywiązała się z obowiązków zarządzania nieruchomością wspólną, w szczególności nie wykonała i nie przedstawiła powodowi sprawozdań finansowych za lata 2010-2011, co pozbawiło powodową wspólnotę pełnej wiedzy o jej stanie finansowym za wskazany okres.

W odpowiedzi na pozew PB G. domagał się oddalenia powództwa na koszt strony powodowej. W uzasadnieniu zakwestionował prawidłowość umocowania pełnomocnika procesowego reprezentującego powoda. Pozwana spółka zaprzeczyła, jakoby w spornym okresie zobowiązana była do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, jakkolwiek przyznała, że na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, której odpis dołączono do pozwu, miała zarządzać nieruchomością. Administrowanie nieruchomością wspólną przez pozwanego odbywało się w formie usługi świadczonej na rzecz każdego z właścicieli lokali. Spółka nie dokonała rejestracji wspólnoty, nie prowadziła również odrębnego dla wspólnoty rachunku

bankowego. To pozwany, a nie W., był stroną wszelkich umów związanych z dostarczaniem usług do nieruchomości. Poniesione koszty administrowania rozliczał zaś w ten sposób, że obciążał każdego z właścicieli lokali odpowiednimi kwotami, refakturując poniesione koszty. Część usług związanych z administrowaniem nieruchomością pozwany świadczył we własnym zakresie, obciążając ich kosztami właścicieli lokali. Pozwany wskazał ponadto, że roszczenie powodowej W. nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Niezależnie od tego, podniósł zarzut przedawnienia. Wskazał, że dopiero po przejęciu administrowania nieruchomością przez firmę (...) powodowa W. została zarejestrowana oraz rozpoczęło się prowadzenie określonej przez W. ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w G., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, wybudowała budynki nr (...) przy ul. (...) w S., w których znajduje się, łącznie, 59 lokali.

okoliczność bezsporna

W umowie zawartej w dniu 27 lutego 2009r. przed P. L. notariuszem w G., (...) pomiędzy (...) G. a I. S. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w celu zwolnienia się z zobowiązania oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej. W §8 umowy zawarto postanowienie, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie spółka pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w G. – do czasu zakończenia trzyletniego okresu gwarancyjnego.

dowód: umowa wraz z załącznikami, k.10-17; zeznania K. B. w charakterze powoda k.118-121

W czasie sprawowania zarządu spółka(...) G. rozliczała koszty zarządu nieruchomością poprzez własną księgowość. Ponoszone koszty fakturowane były na właścicieli poszczególnych lokali. Część usług Wspólnota Mieszkaniowa świadczyła we własnym zakresie, obciążając kosztami tych usług właścicieli lokali. W. nie była stroną żadnych umów z dostawcami mediów; stroną tychże umów było PB G.. Wszelkie wpłaty właścicieli lokali dokonywane były na rachunek PB G.. W. nie miała funduszu remontowego.

dowód: zeznania świadka K. S., k.99-101

Zawierając, w dniu 10 stycznia 2012r. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną z W. F. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w G., Wspólnota Mieszkaniowa położona w S. przy ul. (...), reprezentowana była przez zarząd w osobie Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w G.. Dopiero po przejęciu nieruchomości w administrowanie przez W. W. została zarejestrowana – wystąpiono o nadanie numeru NIP i Regon, założono rachunek bankowy dla W.. Przejmując administrowanie W. W. F. (1) nie otrzymał od (...) G. żadnych dokumentów (...).

dowód: umowa, k.18-19v; zeznania świadka W. F. (1), k.116-118, k.121

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wzywała pozwaną spółkę do przekazania jej, między innymi, sprawozdania finansowego za lata 2010 i 2011 oraz za styczeń 2012r. Wniosek ten spotkał się z odmową, uzasadnianą brakiem księgowości własnej W. do czasu przejęcia administracji przez firmę (...).

dowód: korespondencja stron, k.20-27

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie niniejszej, który był częściowo bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony. Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania

świadków K. S. i W. F. (1) oraz zeznania K. B. złożone w charakterze powoda. Zeznania te Sąd uznał za szczere i spójne. Okoliczność, że świadek K. S. zeznała, iż PB G. nie pełnił funkcji zarządu powodowej wspólnoty, zaś Sąd kwestię tę ustalił odmiennie – o czym niżej – nie może tychże zeznań pozbawiać waloru wiarygodności. Kwestia powyższa należała bowiem do oceny prawnej należącej do kompetencji Sądu nie zaś świadka.

Z uwagi na niestawiennictwo przedstawicieli powoda, za wyjątkiem K. B., Sąd ograniczył przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania tej osoby. Ponadto, w ocenie Sądu, przesłuchanie kolejnych członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej byłoby niecelowe, zważywszy, że zeznania K. B. były wyczerpujące i jasne.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka R. K., uznawszy, że okoliczności, na które świadek miałby zeznawać w istocie miały na celu sprecyzowanie żądania pozwu w zakresie żądania wydania dokumentów źródłowych, w oparciu o które były wystawiane faktury. Nie jest zaś rzeczą Sądu przeprowadzanie dowodów na okoliczności, które winna sprecyzować już w pozwie strona powodowa. Jeżeli, jak podnosiła powodowa W., świadek – aktualny zarządca Wspólnoty – byłby w stanie określić, które z dokumentów stanowią niezbędną podstawę sprawozdań finansowych, a w konsekwencji dokumentów których wydania przez pozwanego żąda strona powodowa, to nic nie stało na przeszkodzie aby tych ustaleń dokonać we własnym zakresie celem wykonania zobowiązania do sprecyzowania żądania. Co więcej, zdaniem Sądu, obowiązki zarządu wynikają z ustawy o własności lokali, zatem niecelowe jest przesłuchiwanie świadka na tę okoliczność.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, kwestionującego prawidłowość umocowania pełnomocnika powodowej W.. W ocenie Sądu, sprawa niniejsza nie należy do kategorii spraw przekraczających zwykły zarząd. Przeciwnie, żądanie sporządzenia i wydania sprawozdań finansowych należy zaliczyć do czynności zachowawczych. W konsekwencji, udzielenie pełnomocnictwa procesowego do wystąpienia z powództwem profesjonalnemu pełnomocnikowi nie wymagało uprzedniego podjęcia uchwały przez wspólnotę.

Nie sposób również zgodzić się z pozwanym, że nie sprawował zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu, z §8 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawartej z I. S. wprost wynika, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować miała spółka Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w G.. Nie należy bowiem tracić z pola widzenia faktu, że wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu i nie jest zależna od jakiegokolwiek rejestracji. Brak zatem rachunku bankowego wspólnoty, numeru NIP czy REGON nie zmienia faktu, że wspólnota istniała, zaś pozwana spółka pełniła funkcję zarządu tejże. Powyższą tezę potwierdza chociażby treść umowy zawartej z W. F. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) o administrowanie nieruchomości, jako że W. reprezentował przy jej zawieraniu zarząd w osobie pozwanej spółki. Stanowisko strony pozwanej, że funkcja (...) G. sprowadzała się do świadczenia usług na rzecz każdego z członków wspólnoty, zaś nie pełnił funkcji zarządu nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

W myśl art.18 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (ust.1) W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (ust.2). Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala stwierdzić, że pozwana spółka pełniła funkcję zarządu (...) w S..

W myśl art. 29 wskazanej ustawy, zarząd wspólnot (lub zarządca) mają obowiązek zgodnego z prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty; prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Zgodnie bowiem z art. 30 ust.1 p.2 zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty.

Ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji, która określałaby sposób sporządzenia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej. Co więcej w ogóle nie stanowi, że zarząd ma przedstawiać członkom wspólnoty takie sprawozdanie. Formułuje jedynie obowiązek przedstawienia corocznego sprawozdania z działalności zarządu (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.), które bez wątpliwości winno obejmować również kwestie finansowe, niekoniecznie jednak w formie pełnego sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych. Należy także zauważyć, że zgodnie z regulacją art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej winien prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Nie ulega tym samym wątpliwości, że roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie wpływów (przychodów) i wydatków.

W sprawie niniejszej bezsporne było, że pozwany nie przekazał powodowi sprawozdań finansowych za sporny okres, a nawet w ogóle ich nie sporządził. W tym miejscu wskazać należy, iż dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy przyczyny zaniechania sporządzenia przez zarząd wspólnoty w osobie pozwanego sprawozdań finansowych za okres sprawowania zarządu, nie ma znaczenia. W ocenie Sądu bowiem, niezależnie od przyczyn tego zaniechania, strona powodowa nie może skutecznie domagać się sporządzenia wskazanych dokumentów. Brak jest podstawy prawnej do żądania nakazania sporządzenia i wydania sprawozdań finansowych.

Jakkolwiek cytowane wyżej przepisy ustawy o własności lokali zobowiązują podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną do przedstawienia sprawozdania z zarządu, nie nakładają obowiązku sporządzenia sprawozdania finansowego w rozumieniu ustawy o rachunkowości, a sporządzenia i wydania takich właśnie dokumentów domagała się strona powodowa. Zważyć należy, iż powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, domagał się sporządzenia przez pozwanego oraz wydania powodowi sprawozdań finansowych. Z dołączonych do pozwu dokumentów w postaci wezwań przedsądowych kierowanych do pozwanego wynika, że powodowa wspólnota żądała wydania zarówno rozliczeń zaliczek i kosztów powstałych na rachunku każdego z właścicieli jak i sprawozdań finansowych. Tym samym, uznać należało, że pojęcie tych nie utożsamiała i traktowała je odrębnie. Co więcej, w piśmie procesowym z dnia 30.03.2015r., k.81-84v, odnosząc się do stanowiska strony pozwanej, powód wprost wskazał, że sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej powinno mieć formę przewidzianą w ustawie o rachunkowości.

Wskazać należy, iż ustawa o własności lokali w sposób autonomiczny, w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, reguluje kwestię zarządu nieruchomością wspólną. Skoro zatem kwestia ta została uregulowana w ustawie, nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego. Przede wszystkim, zdaniem Sądu, w sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania regulacja zawarta w art.208 kc, który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli niesprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu. Przepis ten odnosi się do małych wspólnot mieszkaniowych, to jest takich, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem (art.19 ustawy o własności lokali) zaś powodowa W. do takich nie należy, co wynika z liczby lokali znajdujących się w budynkach (...) przy ul. (...) w S..

W myśl natomiast art.460 §1 kc, zobowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z potrzebnymi dowodami. Zdaniem Sądu, powołany przepis również nie znajduje zastosowania w sprawie niniejszej. Zważyć należy, iż powód domagał się sporządzenia sprawozdania finansowego w sposób przewidziany przepisami ustawy o rachunkowości (vide: pismo z dnia 30.03.2015r., k.81-84v), to jest składającego się z: bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Tymczasem, z treści art.460 kc wynika, że rachunek z zarządu składa się z zestawienia wpływów i wydatków. Tym samym, nie można uznać, że powodowa wspólnota domagała się złożenia rachunku z zarządu, o którym mowa w art.460 kc. Konstatacja powyższa wynika także i tego, że strona powodowa nie wskazała podstawy prawnej swojego żądania innej niż przepisy ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż żądanie sporządzenia przez pozwaną spółkę sprawozdań finansowych za okres, w którym sprawowała zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu ustawy o rachunkowości, nie znajduje podstawy prawnej. Z tych względów uznawszy żądanie pozwu za niezasadne, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji. Wobec niezasadności żądania pozwu Sąd za bezcelowe uznał odnoszenie się do podniesionego zarzutu przedawnienia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 kpc w zw, z art.99 kpc, zasądzając od powoda, jako stronę przegrywającą proces, na rzecz pozwanego, kwotę 617 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)