

Sygn. akt I C 505/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej D. Z.

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Miastu Ł.

o zobowiązanie

1. zobowiązuje Miasto Ł. do złożenia w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku na piśmie K. S. rachunku z zarządu nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, zawierającego sprawozdanie rachunkowe dotyczące wymienionej nieruchomości, w szczególności przez wykazanie dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz K. S. kwotę 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 505/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 czerwca 2020 roku K. S. wystąpił o zobowiązanie Miasta Ł. do złożenia rachunku zarządu nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, w szczególności poprzez przedstawienie zestawień wpływów i wydatków wraz z dokumentacją dotyczącą: osób zajmujących poszczególne lokale mieszkalne i inne niż mieszkalne wraz z podanymi stawkami czynszowymi oraz zaliczkami za zużycie mediów wraz z ich saldami, podjętych działań windykacyjnych ze wskazaniem przedawnionych należności, lokali wolnych z wyszczególnieniem przyczyn ich niewynajęcia, miesięcznych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztów remontów i bieżącej konserwacji, miesięcznych faktycznych przychodów z nieruchomości oraz wydatków na wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu.

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nad którą Miasto Ł. w okresie objętym żądaniem pozwu sprawowało faktyczny zarząd w sposób bezumowny. Jednocześnie bezskutecznymi okazały się podejmowane próby uzyskania od pozwanego szczegółowych danych dotyczących sprawowanego zarządu, w tym informacji dotyczących ewentualnego generowania przez nieruchomość pożytków, które podlegałyby rozliczeniu w stosunku do posiadanych przez jej współwłaścicieli udziałów w prawie własności.

(pozew k.3 – 8)

Pismem procesowym z dnia 11 maja 2021 roku K. S. sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, iż wniósł o zobowiązanie Miasta Ł. do złożenia w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie, rachunku z zarządu nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, zawierającego sprawozdanie rachunkowe oraz sprawozdanie z podjętych czynności zarządu dotyczące wymienionej nieruchomości, w szczególności zawierające zestawienie: osób zajmujących poszczególne lokale mieszkalne i inne niż mieszkalne wraz z podanymi stawkami czynszowymi oraz zaliczkami za zużycie mediów wraz z ich saldami, podjętych działań windykacyjnych ze wskazaniem przedawnionych należności, lokali wolnych z wyszczególnieniem przyczyn ich niewynajęcia, miesięcznych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztów remontów i bieżącej konserwacji, miesięcznych faktycznych przychodów z nieruchomości oraz wydatków na wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

(pismo procesowe K. S. z dnia 11 maja 2021 roku k.47)

W toku rozprawy z dnia 11 maja 2021 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa. Nie kwestionując okoliczności faktycznego sprawowania zarządu nad nieruchomością w okresie objętym żądaniem pozwu zaznaczyło, że K. S. otrzymywał informacje dotyczące nadzoru nad nieruchomością, jednakże nie były one dla niego satysfakcjonujące.

(protokół rozprawy z dnia 11 maja 2021 roku k.52)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ulicy (...) w Ł. stanowi zabudowaną działkę o powierzchni 0,2123 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciel od dnia 7 lutego 2008 roku wpisany jest K. S., któremu przysługuje (...) udziału w prawie własności nieruchomości (nr wpisu 18).

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2021 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 280/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po A. A., zmarłym w dniu 3 lutego 1959 roku, nabył w całości Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł.. Orzeczenie to stanowiło podstawę ujawnienia Skarbu Państwa jako współwłaściciela nieruchomości z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności (nr wpisu 28). Decyzją numer GN-IV.(...) Wojewody (...) z dnia 15 czerwca 2016 roku udział ten nabyła z mocy samego prawa Gmina M. Ł. (nr wpisu 34).

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 września 2020 roku w formie aktu notarialnego (Rep A nr (...)) Gmina M. Ł. zbyła przysługujący jej udział w wysokości (...) części w prawie własności nieruchomości na rzecz A. T. i Z. O. (nr wpisu 61).

(odpis elektroniczny z księgi wieczystej o numerze (...)- (...) dane z systemu Sędzia 2)

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku Miasto Ł. sprawowało bezumownie faktyczny zarząd nad nieruchomością przy ulicy (...) w Ł..

(okoliczności bezsporne)

K. S. zwracał się w przeszłości do Miasta Ł. (początkowo w formie ustnych rozmów z dyrektorem jednostki organizacyjnej jednostki samorządu terytorialnego odpowiedzialnej za administrowanie nieruchomości, a następnie pisemnie) o przedstawienie sprawozdań dotyczących zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. za lata 2010 – 2019, w tym rozliczenia przychodów i wydatków, lecz uzyskiwane informacje miały charakter ogólnikowy. Zazwyczaj dokument tego typu obejmował jedną stronę, a jego zakres był bardzo ograniczony. K. S. występował o uszczegółowienie sprawozdań (również o informacje związane z postępowaniami windykacyjnymi, zasiedleniem

lokali czy też stanem finansowym nieruchomości) jednakże jego prośby były ignorowane i pozostawały bez jakiegokolwiek odpowiedzi.

(dowód z przesłuchania K. S. k.52v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dane z księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) (struktura właścicielska i jej zmiany na przestrzeni lat), a także twierdzeń powoda, których treść i wiarygodność nie została podważona na żadnym etapie toczącego się postępowania. Jednocześnie bezspornymi między stronami pozostawała okoliczność faktycznego sprawowania bezumownego zarządu nad nieruchomością przez stronę pozwaną w okresie objętym żądaniem pozwu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

Rozważania prawne w zakresie zgłoszonego żądania należy poprzedzić uwagami dotyczącymi legitymacji biernej pozwanej w niniejszej sprawie. Jak wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., Miasto Ł. stało się jej właścicielem na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 15 czerwca 2016 roku stwierdzającej jej nabycie z mocy samego prawa. Do tego czasu, współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości był bowiem Skarb P. – Prezydent Miasta Ł., w oparciu o postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I Ns 280/12 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po A. A., zmarłym w dniu 3 lutego 1959 roku. Uprzednio wskazana decyzja została wydana w oparciu o treść art. 5 w zw. z art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (tzw. „decyzja komunalizacyjna”) (Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191, w dalszej części „ustawa”). W myśl art. 5 powyższej regulacji, mienie należące do Skarbu Państwa staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin. Uwzględnić trzeba, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury wyrażonym m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III CSK 285/10 (Lex nr 950724), jak i w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II CK 404/02 (Lex nr 157282) do czasu wydania ostatecznej decyzji komunalizacyjnej na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy Skarb Państwa, ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, jest legitymowany do dochodzenia roszczeń związanych z własnością, natomiast od tej chwili następuje sukcesja procesowa z mocy prawa gminy, która wstępuje do procesu w miejsce Skarbu Państwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że nabycie przez gminę własności nieruchomości na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku następuje z mocy prawa, a przewidziana w art. 18 ust. 1 decyzja administracyjna stwierdzająca to nabycie ma charakter deklaratoryjny, zawierający jednocześnie element sui generis konstytutywny (por. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 29 lipca 1993 roku, III CZP 64/93, OSNC 1993/12/209, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 roku, III CZP 94/94, OSNC 1995/1/9, uchwała Sądu Najwyższego składu siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 roku, III CZP 46/07, Lex nr 298665).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż decyzja komunalizacyjna z dnia 15 czerwca 2016 roku, na podstawie której pozwana nabyła własność przedmiotowej nieruchomości, wywołała skutek *ex tunc* (skutek wsteczny). Stanowi ona ustawowe poświadczenie, iż Miasto Ł. nabyło z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku prawo własności określonego składnika mienia ogólnonarodowego (wchodzącego w jego skład od daty otwarcia spadku tj. 3 lutego 1959 roku). Nie powinno wobec tego budzić wątpliwości, iż pozwana, jako współwłaściciel nieruchomości sprawujący nad nią faktyczny zarząd, jest legitymowany biernie do występowania w niniejszym postępowaniu w odniesieniu co całego okresu objętego żądaniem pozwu.

Podstawą materialnoprawną dochodzonego roszczenia jest art. 208 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli niesprawujących 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. Ma ono 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. 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1992 roku, 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 niezbędnymi 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 k.c. (por. Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 lutego 2017 roku, III Ca 1580/16, Lex nr 2385770).

W przedmiotowej sprawie bezsporne pozostawało między stronami, że pozwana w objętym żądaniem pozwu okresie, to jest od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, jako jeden ze współwłaścicieli sprawowała faktyczny zarząd nieruchomością przy ul. (...) w Ł., w związku z czym z mocy art. 208 k.c., ciążył na niej obowiązek składania rachunków z wykonywanego zarządu na żądanie pozostałych współwłaścicieli. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż mimo wezwania pozwanej do złożenia rachunków z zarządu na etapie przedprocesowym, do dnia wydania orzeczenia kończącego postępowanie, nie zadośćuczyniła ona żądaniu powoda. Stąd też, roszczenie K. S. względem Miasta Ł. co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Należy podkreślić, że rachunek z zarządu w myśl art. 208 k.c. - 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 lecz zważywszy, że celem omawianego uregulowania jest przede wszystkim ochrona jednostkowego interesu współwłaściciela poprzez umożliwienie mu kontroli czynności zarządu, rachunek taki 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 (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 lutego 2017 roku, III Ca 1580/16, Lex nr 2385770).

Powyższe nie oznacza jednak, że Sąd orzekający o żądaniu właściciela w myśl art. 208 k.c., władny jest do nakazania zarządcy sporządzenia szczegółowego sprawozdania, z wyszczególnieniem, jakich konkretnie informacji jest on obowiązany udzielić. Wskazany przepis 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 jego złożenia (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. Omawiana regulacja nie uprawnia ani nie zobowiązuje sądu do szczegółowego wymienienia jakie konkretne czynności zarządu powinien obejmować rachunek. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 stycznia 2015 roku, I ACa 790/14, Lex nr 1658873, Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 lutego 2017 roku, III Ca 1580/16, Lex nr 2385770, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 4 grudnia 2014 roku, III Ca 986/14, niepublikowane). Podzielając w całej rozciągłości wyżej zaprezentowane stanowisko sądów powszechnych, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, iż zobowiązanie pozwanej do złożenia rachunku z zarządu z wyszczególnieniem w treści rozstrzygnięcia elementów wskazanych przez stronę powodową, nie znajduje uzasadnienia. Nie jest bowiem rzeczą Sądu dociekanie w niniejszej sprawie czy w wymienionym sprawozdaniu (rachunku z zarządu) pozwany powinien wykazywać np. koszty remontu nieruchomości, bowiem - jak wyżej wspomniano - w postępowaniu tym Sąd nie ma obowiązku dokonywać ustaleń, co do tego jakie

konkretne czynności, wpływy i wydatki składają się na wymieniony rachunek. Nałożenie na stronę pozwaną obowiązku przedłożenia rachunku z zarządu zawierającego sprawozdanie rachunkowe, w szczególności przez wykazanie dokonanych czynności zarządu, poniesionych wydatków i ciężarów oraz pobranych pożytków i innych przychodów z nieruchomości, w sposób wystarczający zaspokoi interes prawny powoda, umożliwiając mu jednocześnie dokonanie rzetelnej weryfikacji i oceny działań Miasta Ł. jako zarządcy nieruchomości.

Jak słusznie wskazał w tym zakresie Sąd Okręgowy w Łodzi - w niejednokrotnie już cytowanym orzeczeniu z dnia 24 lutego 2017 roku (co istotne sprawa ta podobnie jak sprawa o sygn. akt III Ca 986/14 obejmowały analogiczne żądania K. S. jak w niniejszym postępowaniu) - 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, lecz powinien zawierać także niezbędne dane opisowe (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 lutego 2017 roku, III Ca 1580/16, Lex nr 2385770). Wymaga więc w tym miejscu podkreślenia, iż to na stronie pozwanej spoczywa obowiązek przedstawienia powodowi rachunku z zarządu, w kształcie pozwalającym na szczegółową analizę prawidłowości wykonywanych czynności i podjęcia decyzji odnośnie ewentualnych roszczeń w tym zakresie.

W ocenie Sądu nie sposób przy tym podzielić stanowiska, że brak wyszczególnienia w treści orzeczenia konkretnych informacji do udzielenia których zobowiązany jest zarządca, istotnie utrudni bądź też uniemożliwi wyegzekwowanie wykonania wyroku. Wymaga podkreślenia, że w istocie zasadnicza większość postulowanych przez powoda elementów, została wskazana przez Sąd w ramach przykładowego wyliczenia informacji mających znaleźć się sprawozdaniu rachunkowym (czynności zarządu, poniesione wydatki, ciężary, pobrane pożytki i inne przychody z nieruchomości). Pojęcie zarządu określił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 10 kwietnia 1991 roku (zasady prawnej, III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117, z głosami: L. S., OSP 1992, z. 9, poz. 203, A. S., PiP 1992, z. 7, s. 114, A. L., OSP 1994, z. 2, poz. 25 i E. M., (...) Zeszyty (...), Prawo-Ekonomia 1993, nr 13, s. 261, oraz z omówieniem S. D., PS 1992, nr 10, s. 80) jako obejmujące całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku wspólnego - wśród nich czynności, których treścią jest zarówno zobowiązanie się do zbycia prawa majątkowego, stanowiącego składnik majątku wspólnego, jak i przeniesienie tego prawa na inną osobę. W literaturze przyjął się podział czynności zarządu na : czynności prawne, w tym rozporządzanie rzeczą, np. wydzierżawienie jej; czynności faktyczne oraz czynności polegające na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących wspólnej rzeczy, przed sądami, władzami i urzędami (por. Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, WK 2016). Nie powinno zatem budzić wątpliwości, iż podmiot sprawujący zarząd nad nieruchomością, w której wynajmowane są lokale mieszalne bądź usługowe, w ramach obowiązku złożenia rachunku z czynności zarządczych, winien przedstawić współwłaścicielom niezbędne dane opisowe i rachunkowe, celem kompleksowego zapoznania się z stanem prawnym oraz majątkowym danej nieruchomości. W szeroko rozumianych „czynnościach zarządu” mieszczą się również działania zarządcy przed organami administracji czy sądami. Wobec tego w przypadku, jeśli pozwana w okresie objętym żądaniem podejmowała względem nieruchomości czynności polegające na załatwianiu spraw urzędowych (w tym m.in. zmierzające do wyegzekwowania należności z tytułu najmu), informacje te również winny znaleźć odzwierciedlenie w treści rachunku z zarządu. Z kolei trudno zaliczyć do danych w ramach „czynności zarządu” informacje odnośnie przyczyn niewynajęcia lokali. W ocenie Sądu trudno wyobrazić sobie nawet rzeczowe i satysfakcjonujące dla powoda wyjaśnienia w tym przedmiocie. Brak wynajęcia lokali w danym okresie może się bowiem wiązać z niskim zainteresowaniem potencjalnych najemców, czy też stanem konkretnego lokalu (np. przeprowadzany remont) uniemożliwiającym najem. Za wystarczające w tym zakresie należy uznać sprawozdanie rachunkowe odnośnie przychodów z nieruchomości w poszczególnych okresach, w połączeniu z danymi dotyczącymi zawartych umów najmu. To właśnie zestawienie rachunkowe przychodów i wydatków pozwala na dokonanie oceny działań zarządcy pod względem ich gospodarności. Podobnie należy ocenić żądanie przedłożenia wykazu przedawnionych należności względem najemców. Jak już wcześniej wskazano, jeśli w toku wykonywanego zarządu podejmowane były czynności przed urzędami czy sądami, jako że dotyczą nieruchomości, powinny zostać uwzględnione w sprawozdaniu. Nie sposób jednak uznać, że rolą zarządcy jest prowadzenie

zestawienia przedawnionych wierzytelności. Ocena, czy zarządca dochodził należności względem najemców we właściwym czasie, może być dokonana po przeanalizowaniu bilansu przychodów z nieruchomości w poszczególnych okresach i czy w związku z ewentualnymi niedopłatami zarządca podejmował jakiegokolwiek czynności przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia w myśl art. 123 k.c.

Artykuł 208 k.c. nie określa terminów, w których można żądać rachunku, stanowi jedynie, że terminy te powinny być "odpowiednie". Należy przez to rozumieć, że decydują o tym konkretne okoliczności i wynikające z nich rzeczowe, uzasadnione potrzeby (por. Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, WK 2016). W realiach niniejszej sprawy Sąd uznał, iż owym odpowiednim terminem do złożenia rachunku będzie okres 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Nie sposób stracić z pola widzenia, że K. S. przed wytoczeniem przedmiotowego powództwa występował do pozwanej o wydanie rachunku ze sprawowanego zarządu. Wobec tego Miasto Ł. – jako jednostka zajmująca się m.in. zarządem nad nieruchomościami wchodzącymi w jej zasoby oraz korzystająca ze stałej obsługi prawnej – już wcześniej winna liczyć się z obowiązkiem zadośćuczynienia wskazanemu żądaniu oraz rozpocząć gromadzenie i uporządkowywanie niezbędnych danych do przedstawienia w rachunku za okres 10 lat zarządu. W świetle profesjonalnej działalności pozwanej w zakresie zarządzania nieruchomościami, w ocenie Sądu wskazany termin jest wystarczający i nie będzie stanowił nadmiernego obciążenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał roszczenie K. S. za uzasadnione co do zasady, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku. W pozostałym zakresie (wyszczególnienie w rachunku informacji dotyczących czynności zarządu), powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. uznając, że powód uległ jedynie co do nieznacznej części swojego żądania. Roszczenie zasługiwało bowiem na uwzględnienie co do zasady, zaś powód niezasadnie domagał się jedynie uszczegółowienia informacji mających znaleźć się w rachunku z zarządu nad nieruchomością. Powyższe w ocenie Sądu daje podstawy do uznania, że zakres „przegrania” sporu przez stronę powodową ma wymiar marginalny, uzasadniający obciążenie przeciwnika kosztami procesu w całości. K. S. poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 697 złotych (200 złotych tytułem opłaty od pozwu - art. 13 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 480 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 5 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa) i w takim rozmiarze zostały one przyznane na jego rzecz od strony pozwanej.

W tym miejscu należy jedynie stwierdzić, że odsetki od kosztów procesu o których mowa w art. 98 § 1¹ k.p.c., należą się stronie z mocy samego prawa i nie wymagają zasądzenia przez sąd - może naliczyć je komornik. Wskazują na to zarówno ściśle określenie wysokości i terminu płatności odsetek, jak i odmienne sformułowania użyte w § 1¹ i 1² omawianego przepisu. O ile w § 1² wskazano, że odsetki tam wymienione muszą być przyznane przez sąd, przy czym sąd powinien określić kwotę, od której odsetki naliczone będą od wcześniejszego terminu, o tyle sformułowanie § 1¹ wskazuje na przysługiwanie ich z mocy prawa (Manowska Małgorzata (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1-477(16), wyd. IV, Opublikowano: WKP 2021). Podzielając w pełni powyższe stanowisko, Sąd orzekł o kosztach procesu z pominięciem ustawowej regulacji w przedmiocie odsetek za opóźnienie.