

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 listopada 2012 roku, skierowanym przeciwko M. C., H. L., R. R. L., A. L. i D. L. wnieśli o solidarne zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 172.401 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu swego żądania wskazali, iż pozwany od 1987 roku pełnił funkcję kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu poprzednika prawnego powodów H. L., który to z kolei był właścicielem 2 nieruchomości położonych przy ul. (...) (aktualnie P.) i (...)w Ł.. Pozwany, wbrew obowiązkowi wynikającemu z przepisów Krio nie rozliczył się z spadkobiercami osoby, którą reprezentował. Nieruchomości zaś wydał na skutek orzeczenia windykacyjnego Sądu. W ramach sprawowanego zarządu nieruchomościami pozwany zawierał umowy najmu i na ich poczet pobierał kaucję mieszkaniową. W sumie powodowie odnaleźli 21 dowodów wpłat tychże kaucji od najemców na łączną kwotę 172.403 zł.

(pozew k.3-6)

W dniu 15 kwietnia 2013 roku pozwany wniósł odpowiedź na pozew wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jej wniesienia z uwagi na pobyt zagraniczny poza miejscem zamieszkania w okresie, kiedy upływał 14 – dniowy – wyznaczony przez Sąd termin do złożenia odpowiedzi na pozew. Postanowieniem zapadłym na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku Sąd przywrócił pozwanemu termin do wniesienia odpowiedzi na pozew.

(wniosek k.130 -136, postanowienie w protokole rozprawy k.171)

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zwrot kosztów procesu. Wniósł także o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego, prowadzonego z wniosku Ministra Finansów w sprawie zastosowania w stosunku do udziału 1/2 w nieruchomościach położonych przy ul. (...) przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 roku o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych ( DZ. U. Nr 12, poz.65). W pierwszej kolejności pozwany zakwestionował legitymację czynną powodów podnosząc, iż sporne nieruchomości pierwotnie stanowiły własność A. i L. L., których spadkobiercami byli H. L. i I. H.. Ta ostatnia otrzymała jako obywatelka Stanów Zjednoczonych odszkodowanie z tytułu utraty nieruchomości po drugiej wojnie światowej wskutek przejścia przez państwo polskie w wysokości równej połowie udziałów w wymienionych nieruchomościach. Następstwem uregulowania tychże roszczeń winno być ujawnienie praw właścicielskich Skarbu Państwa do udziału właścicielki. Minister Finansów wszczął postępowanie administracyjne w dniu 6 października 2010 roku. Od wyniku tejże sprawy zależy zakres legitymacji procesowej powodów i dlatego, w ocenie pozwanego należałoby zawiesić postępowanie na podstawie art. 177§ 1 pkt 3 k.p.c.

Dodatkowo pozwany zakwestionował istnienie solidarności po stronie powodów. Merytorycznie podniósł, iż pozwany wykonał ciężący na nim, w myśl przepisów art. 184 w zw. z art. 174 i 178 § 2 KRO obowiązek i wydał powodom nieruchomości wraz z dokumentacją i przynależnościami. Wskazał, że funkcję kuratora pełnił rzetelnie i rozliczył się finansowo z tego tytułu składając sprawozdanie. Nie posiada innego mienia osoby, którą reprezentował. Na wniosek powodów Prokuratura Rejonowa Ł. prowadziła postępowanie w sprawie zagarnięcia mienia przez pozwanego. Postępowanie to zostało jednak prawomocnie umorzone.

Pozwany przyznał, iż na podstawie aneksów do umów najmu pobierał od najemców należności, które nazwał „dotacją finansową” a nie kaucją. Nie był zobowiązany do przechowywania tych kwot na rzecz właściciela. Środki te zużył na potrzeby nieruchomości, na których to dokonywał remontów. Wydatki bowiem przekraczały wpływy z tytułu czynszów. W budynku przy ul. (...) był przeprowadzony kapitalny remont 6 lokali i dlatego też ich najemcy uczestniczący w kosztach tych remontów zostali zwolnieni przez rok od płacenia czynszu. Dotacje miały charakter dobrowolny i były skuteczne tylko między stronami umów. Żadne z zobowiązań z tychże umów nie jest jeszcze wymagalne i nie zostało zapłacone przez powodów, zaś wierzytelności najemców z tytułu zwrotu dotacji mają charakter

ograniczony w czasie – 15 lub 20 lat od daty zawarcia umowy, a później wygasają. Z tego też powodu wygasła już wiarygodność A. M., która wpłaciła dotację w dniu 25 marca 1993 roku. Ponadto pozwany podniósł, iż brak jest dowodów na to, iż takie dotacje uiścili K. S. i K. oraz W. K. (1).

(odpowiedź na pozew wraz z wnioskiem o zawieszenie k.130-136)

W odpowiedzi na zarzut braku legitymacji i wniosek o zawieszenie postępowania, powodowie podnieśli, iż w księgach wieczystych obydwu nieruchomości zostali ujawnieni w Dziale II. Ich ojciec H. L. posiadał wyłączny tytuł do nieruchomości, a oni są jego spadkobiercami. Niezależnie jednak od wyniku toczącego się (a raczej aktualnie zawieszono postępowanie administracyjne) powodom służy, co jest niesporne, udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości. Dochodzone zaś roszczenie jest czynnością zachowawczą, w myśl przepisu art. 209 k.c. i służy do zachowania wspólnego prawa. Z tych też względów zaoponowali przeciwko wnioskowi o zawieszenie postępowania. Wreszcie też dodali, że z charakteru kaucji mieszkaniowej, która ma zabezpieczać ewentualne roszczenia właściciela wynikłe z szkód wyrządzonych przez lokatora wynika, że wynajmujący nie mógł zużyć tych należności na remonty i winien je zwrócić następcom prawnym, przeciwko którym najemcy będą mogli kierować roszczenia o zwrot kaucji. (pismo procesowe zwane załącznikiem do protokołu k.167-169)

Postanowieniem z dnia 30 września 2011 roku Minister Finansów zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie, między innymi, spornych nieruchomości wobec konieczności ustalenia kręgu spadkobierców zmarłej I. H..

(postanowienie k.170)

Postanowieniem zapadłym na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania.

(postanowienie k. 171 odwrót)

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2013r. Sąd Okręgowy zasądził od M. C. solidarnie na rzecz H. L., R. R. L., A. L. i D. L. kwotę 162.903 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2012 roku oraz kwotę 12.288 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.(wyrok k.188)

Wyrokiem z dnia 28 marca 2014r. Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił na skutek apelacji pozwanego punkt 1 wyroku i wskazał iż, sąd okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy zalecił przeprowadzić dowody zawnioskowane przez pozwanego, ewentualnie inne dowody zgłoszone przez strony, a następnie dokonać ponownie merytorycznej oceny zasadności powództwa. Sąd Apelacyjny podniósł, iż Sąd Okręgowy, rozpoznając przedmiotową sprawę i uznając w przeważającej części powództwo za zasadne, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał przepis art. 174 KRO w zw. z art. 178 KRO, uznając jednocześnie, że sprawa niniejsza nie dotyczy rozliczeń z tytułu sprawowanego zarządu, a jedynie wydania majątku, tym zaś są pobrane przez pozwanego od najemców kwoty, stanowiące kaucje mieszkaniowe w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), a wcześniej w rozumieniu art. 6a i 62 ustawy o najmie lokali mieszkalnych z dnia 2 lipca 1994 roku (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787).

Sądu Apelacyjny uznał, że nie sposób zgodzić się z powyższą argumentacją. Wskazał, że jak stanowi przepis art. 174 KRO w zw. z art. 178 KRO niezwłocznie po swym zwolnieniu lub po ustaniu opieki (kurateli) opiekun (kurator) obowiązany jest oddać osobie, która pozostawała pod opieką, albo jej przedstawicielowi ustawowemu lub spadkobiercom zarządzany przez siebie majątek tej osoby. Podniósł, że ustawodawca użył pojęcia "majątek", definicji którego próżno poszukiwać w kodeksie cywilnym. Pojęcie "majątek" na gruncie przepisów kodeksu cywilnego jest bliskie pojęciu "mienia", zdefiniowanemu w art. 44 KC ale pojęcia te nie są tożsame. Mienie jest pojęciem ogólnym, oznaczającym ogół praw majątkowych, w szczególności prawo własności i inne prawa rzeczowe występujące w kodeksie cywilnym i poza tym kodeksem. Od pojęcia "mienia" należy jednak odróżnić pojęcie "majątek". Choć terminy te niekiedy uznaje się za tożsame, to jednak nie mają one identycznego zakresu pojęciowego. W doktrynie przyjmuje się bowiem, że wyraz majątek używany jest w dwóch znaczeniach: węższym, oznaczającym tylko aktywa,

czyli prawa majątkowe posiadane przez podmiot, co może być utożsamiane z pojęciem mienia, oraz w znaczeniu szerszym, oznaczającym ogół praw i obowiązków majątkowych podmiotu prawa. Majątkiem są składniki mienia dające się wyodrębnić jako zespół aktywów ale i zespół pasywów, będących przedmiotem obrotu, dziedziczenia, podstawą odpowiedzialności za zobowiązania, itp. Przy takim ujmowaniu pojęcia "majątek", oraz mając na uwadze fakt, że pozwany, po zwolnieniu go z obowiązków kuratora, obowiązany był oddać powodowi jako spadkobiercom właściciela nieruchomości, dla którego został ustanowiony kurator, zarządzany przez siebie majątek, zdaniem Sądu II instancji majątek należy rozumieć jako zespół nie tylko aktywów ale i pasywów. Tymczasem, rozpoznając roszczenie powodów, wywodzone na podstawie art. 174 KRO w zw. z art. 178 KRO, Sąd Okręgowy skupił się wyłącznie na aktywach w postaci pobranych przez pozwanego od najemców środków pieniężnych, nazwanych bądź kaucją gwarancyjną, bądź depozytem lub dotacją finansową, całkowicie pomijając pasywa. Tymczasem pozwany, od samego początku procesu wnioskował o dokonanie rozliczenia z zarządu, podnosząc, że między innymi ze środków pozyskiwanych od najemców jako dotacje, dokonywał remontów i inwestycji, chcąc nie tylko utrzymać niepogorszony stan techniczny budynków, ale i podnosząc ich standard. Podkreślał, że nie mógł tego czynić wyłącznie z czynszów albowiem początkowo były one regulowane, niskie, nie dysponował więc z tego tytułu stosownymi środkami a zwrócił powodowi nieruchomości w ponad przeciętnym stanie technicznym. Na tę okoliczność zgłosił stosowne wnioski dowodowe, które zostały oddalone przez Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny podniósł, iż zasadnie podważył powyższą decyzję procesową apelujący, wywodząc, że gospodarka nieruchomościami przynosi nie tylko dochody, ale i kreuje określone koszty. Żądanie powodów zwrotu przez pozwanego kwot pobranych przez niego od najemców na przestrzeni lat 1991 - 2009 bez wątplenia jest elementem rozliczenia z zarządu i to tylko z osiągniętych przychodów, z całkowitym pominięciem rozliczenia kosztów, jakie pozwany ponosił w tożsamym okresie. Oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanego w celu ustalenia zakresu i wartości przeprowadzonych prac remontowych, a więc poniesionych przez niego kosztów uniemożliwiło pozwanemu wykazanie zasadności swych twierdzeń. W powyższej sytuacji, dla oceny zasadności żądania zgłoszonego w pozwie, Sąd Apelacyjny uznał, że niezbędne było ustalenie, czy w wyniku dokonania rozliczenia zarządu sprawowanego przez pozwanego jako kuratora, powstała nadwyżka aktywów nad pasywami, z której winien się on rozliczyć. Sąd Apelacyjny nakazał także rozważyć skutki prawne umów najmu zawieranych przez pozwanego z najemcami w oparciu o analizę przepisów prawa, obowiązujących w dacie zawarcia każdej z umów, zawieranych na podstawie trzech ustaw: ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku - Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), w których uregulowane było zagadnienie dotyczące kaucji zabezpieczającej. (wyrok Sądu Apelacyjnego z uzasadnieniem k.257-263)

Na rozprawie w dniu 16 czerwca 2015r. pozwany ponowił wniosek o zawieszenie postępowania, złożył odpis postanowienia stwierdzającego iż Skarb Państwa jest właścicielem w 1/2 części nieruchomości.(postanowienie k. 457 , protokół k.462)

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2015r. Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania.(protokół k.465 odwrót)

### ***Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę, ustalił następujący stan faktyczny:***

Postanowieniem z dnia 17 lipca 1987 roku Sąd Rejonowy w Łodzi, w sprawie V Ns III 1920/80 ustanowił M. C. kuratorem dla nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...), należących do nieznanego z miejsca pobytu H. (H.) L. . Sąd zobowiązał kuratora do sporządzenia bilansu dochodów i wydatków obydwu nieruchomości za 1986 rok i pierwsze półrocze 1987 roku oraz ustalił wynagrodzenia kuratora na kwotę 6.000 zł miesięcznie. Pozwany został ustanowiony kuratorem w miejsce zmarłego W. K. (2).

(odpis postanowienia k- 40-41)

Pozwany objął kuratelę nad obydwoma nieruchomościami i osobiście nimi zarządzał .

(niesporne)

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), zaś dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (niegdyś Z.) – o numerze (...). W Dziale II obydwu ksiąg wpisani są H. L., R. R. L., A. L. i D. L. po ¼ części. Jako podstawę wpisu ujawniono postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po H. L. z dnia 19 marca 2009 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 901/08. W księdze wieczystej o numerze (...) dodatkowo w Dziale III ujawnione jest ostrzeżenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zastosowania przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 roku o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (DZ. U. Nr 12, poz. 65).

(wyciągi z elektronicznej księgi wieczystej k- 15-38)

Powodowie nie przeprowadzali działu spadku po H. L..

(niesporne)

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2009 roku, w sprawie IIIC 359/09 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał M. C. wydanie H. L. nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...).

(odpis wyroku k- 44)

Na wniosek powodów, postanowieniem z dnia 17 grudnia 2010 roku, w sprawie V Ns 1920/80 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. uchylił postanowienie o ustanowieniu pozwanego kuratorem i stwierdził, że M. C. nie jest już uprawniony do wykonywania zarządu obydwojma spornymi nieruchomościami. Wcześniejszym postanowieniem z 17 listopada 2010 roku pozwany został przez ten sam Sąd ukarany grzywną w kwocie 700 zł za nie sporządzenie bilansu z zarządu.

(postanowienia k- 42 i k- 43)

Ostatecznie Sąd zatwierdził sprawozdanie M. C. za okres wykonywania obowiązków kuratora – z wyłączeniem bilansu wydatków i dochodów z nieruchomości. To w toku tejże sprawy powodowie, w dniu 16 grudnia 2009 roku, po raz pierwszy zażądali od pozwanego do zwrotu pobranych kaucji.

(postanowienie z dnia 17 lutego 2012 roku k- 113, pismo k- 33 oraz sprawozdanie w załączonych aktach V Ns III 1920/80)

W ramach sprawowanego zarządu pozwany zawierał umowy najmu. Na poczet tychże umów pobierał od najemców kaucje mieszkaniowe, które to były określane także jako dotacje finansowe. W okresie od 1991 roku do 2009 roku pozwany otrzymał następujące środki:

A. od lokatorów **posesji przy ul. (...)** :

- od małżonków U. i J. W. w 1991 roku kwotę 10.786.000 zł przed denominacją ( w tym wypadku należność została nazwana kaucją),
- od E. G. (1) w 2008 roku kwotę 10.000 zł.,
- od I. S. (1) w 2007 roku kwotę 20.000 zł.,
- od A. W. (1) w 2000 roku kwotę 17.000 zł.,
- od I. N. w 2008 roku kwotę 11.000 zł.,
- od M. T. w 2009 roku kwotę 4.000 zł.,

B. od lokatorów **posesji przy ul. (...)** :

- od I. W. w 2008 roku kwotę 15.000 zł,
- od M. K. (1) w 2008 roku kwotę 18.000 zł.,
- od D. B. w 2000 roku kwotę 15.000 zł,
- od D. K. w 2001 roku kwotę 5.000 zł,
- od G. S. w 1996 roku kwotę 80.000.000 zł ( przed denominacją),
- od A. M. w 1993 roku kwotę 18.256.000 zł. ( przed denominacją),
- od M. Ż. w 2008 roku kwotę 12.000 zł,
- od M. W. (1) w 2007 roku kwotę 10.000 zł.,
- od M. R. w 2007 roku kwotę 7.000 zł.,
- od S. S. w 1994 roku kwotę 20.000.000 zł przed denominacją
- od B. D. w 1995 roku kwotę 20.000.000 zł przed denominacją,
- od P. S. w 1994 roku kwotę 20.000.000 zł przed denominacją,
- od K. P. w 1994 roku kwotę 20.000.000 zł przed denominacją

( w tych ostatnich czterech wypadkach należność określono również jako kaucję gwarancyjną)

( umowy najmu oraz aneksy i pokwitowania k- 47 – 89)

We wszystkich wypadkach pozwany zawierał z lokatorami jednocześnie umowę najmu oraz aneks do niej. W aneksie strony określały koszty adaptacji lokalu, które to zawsze ponosił najemca w formie zwolnienia od opłat czynszowych . W przypadku najstarszych umów z lat 90 – tych ( poza umową zawartą z A. M.) – strony ustalały kaucję gwarancyjną . Wpłata kaucji była warunkiem zawarcia umów najmu. W § 11 tychże umów zawarto postanowienie, zgodnie z którym kaucja w niektórych przypadkach przechodzi na rzecz nieruchomości, a w niektórych podlega zwrotowi.

(umowy i aneksy k- 82-89)

W umowie zawartej z A. M. oraz umowach z lat 2000 – nych oraz aneksach do nich dokonywaną na rzecz nieruchomości wpłatę nazywano dotacją finansową. Postanowienia tychże umów i aneksów były niemal identyczne i zawierały sprzeczne i wykluczające się nawzajem uregulowania. Na przykład w umowie z panią E. G. (1) strony ustaliły istotne warunki umowy najmu – w postaci wysokości czynszu oraz innych opłat oraz w § 4 wynajmujący wyraził zgodę na dokonywanie przez najemcę na jego koszt prac adaptacyjnych – bez obowiązku zwrotu ze strony wynajmującego ich wartości. W aneksie zaś do umowy zawartym tego samego dnia E. G. (1) zobowiązała się do wpłaty na rzecz nieruchomości dotacji finansowej w kwocie 10.000 zł. Strony określiły tę dotację jako depozyt, który mógł być przez wynajmującego przeznaczony na bieżące potrzeby związane z obsługą finansową nieruchomości . Czas trwania depozytu ustalono na czas trwania umowy najmu , przy czym po 15 latach od daty zawarcia umowy depozyt przechodzić miał na rzecz nieruchomości i nie podlegał zwrotowi . Okres ten w przypadku innych umów ulegał zmianie i wynosił także 20 lat. Tak było w przypadku umowy A. M.. W § 5 określano ów depozyt jako rękojmię właściwego wywiązywania się najemcy z obowiązków lokatora. Ustalono także kiedy depozyt nie podlega zwrotowi (§ 6) oraz w § 10 kiedy depozyt podlega zwrotowi. W każdym przypadku miał on być zwracany w terminie 30 dni od opuszczenia lokalu przez najemcę , po odliczeniu zaległości wynikających z tytułu użytkowania lokalu.

E. G. (1) wpłaciła kwotę 10.000 zł przy zawarciu umowy i nie otrzymała żadnych ulg w czynszu z tytułu dokonywanych przez siebie remontów lokalu.

(umowa najmu oraz aneks zawarta z E. G. (1) k- 47 – 48, identyczne umowy k- 51-61, zeznania świadka E. G. 15 min.55 sek i następne z dnia 8 lipca 2013 roku )

Pozwany nie przekazał powodom żadnej należności. Również żadna z osób wpłacających należności nie otrzymała ich zwrotu . Wszyscy wyżej wymienieni lokatorzy, poza M. W. (1) i K. P. nadal zamieszkują na nieruchomościach powodów.

(niesporne)

Wszystkie czynsze oraz kaucje pozwany pobierał osobiście . Nie miał założonego konta w banku do obsługi nieruchomości. M. C. dokonał zwrotu kaucji poprzednikowi Pani I. S.- B. B..

(zeznania pozwanego 37 min. 18 sek z dnia 24 kwietnia i 37 min.12 sek raz 44min. 9 sek z dnia 8 lipca 2013 roku, oświadczenie k- 181)

Z obecnych lokatorów jedynie I. S. (1) żądała zwrotu należności zarówno od pozwanego, jak i powodów. Nie otrzymała zwrotu pieniędzy. To od lokatorów obecny zarządca nieruchomości dowiedział się o wpłacanych należnościach. Pozwany nie wydał aneksów do umów, z których wynikało, że pobierał tzw. dotacje finansowe. Aneksy te zarządca otrzymał od najemców.

(zeznania świadka H. D. 15 min. 25 sek i 27min.21 sek z dnia 24 kwietnia i I. S. 25min. 10 sek z dnia 8 lipca 2013 roku )

Pozwany wykonywał około dziesięciu lat temu remont elewacji i balkonów na części nieruchomości. Na budynku frontowym od strony ulicy (...) wykonano roboty dekarские, elewacyjne i remont balkonów od strony ulicy. Remont balkonów polegał na zbitciu starych płyt, wykonaniu nowych płyt konstrukcyjnych. Roboty dekarские polegały na wymianie rur spustowych, naprawie i konserwacji dachu. (zeznania świadka Z.S. 4min 16sek. z dnia 9 grudnia 2014roku)

W razie konieczności wykonania drobniejszych remontów korzystał z pomocy zamieszkałych na nieruchomości M. K. (2) i K. J. (1).(zeznania świadka M. K. 36min.54sek z dnia 16 czerwca 2015roku i zeznania świadka K. J. 1godz.13min.13sek z dnia 16 czerwca 2015r.)

A. W. (2) po podpisaniu umowy najmu w większości na własny koszt przeprowadziła remont lokalu. Wykonane zostały podłogi, tynki. Wykonaniem prac przy podłogach zajmował się M. K. (4). Pozwany zapłacił wykonawcy, najemca na własny koszt zakupił materiały. W późniejszym okresie najemczyni wymieniła okna i 30% kosztów zakupu miała zwrócone. Mąż A. W. w większości we własnym zakresie dokonywał napraw i ulepszeń w lokalu, część kosztów była zwracana przez pozwanego poprzez ulgi w czynszu. Podobnie gdy chodzi o remonty wykonywane w lokalu zajmowanym przez K. K. (1), były one wykonywane przez najemcę, a niektóre koszty były zwracane przez pozwanego w ramach upustu w czynszu. Było to 30% kosztów materiałów. Pozwany miał świadomość, że obciąża go obowiązek wymiany okien, ale nie miał na to pieniędzy, dlatego zwracał 30% kosztów. (zeznania świadka A.W. 54min 32sek; zeznania świadka K. K. 1 godz.2min. 47sek, zeznania pozwanego 1godz.51min.42sek z dnia 16 czerwca 2015roku)

Pozwany wiedział, że jeżeli będzie żądał od lokatorów kaucji, będą podlegać one zwrotowi. Dlatego, zawierając umowy nazywał je dotacjami, ponieważ chciał je wykorzystywać na potrzeby nieruchomości. Niezależnie od tego czy wpłacona kwota była dotacją czy kaucją wszystko przeznaczał na potrzeby nieruchomości, nie akumulował żadnych środków z których w przyszłości mógłby nastąpić zwrot kaucji. Pozwany nie składał sprawozdań finansowych do sądu, nie występował o podwyższenie wynagrodzenia. Wynagrodzenie przyznawał sobie sam, pobierał z dochodów nieruchomości kwoty na użytek posiadanego przez siebie pojazdu, pokrywał koszty szkoleń zawodowych. Pozwany nie zachował żadnej dokumentacji poza pojedynczymi umowami o wykonanie prac remontowych, wskazywał że część dokumentacji została zniszczona na skutek zalania zaś część dokumentacji zutylizował. Rozliczenie kosztów zarządu

pozwany uczynił w oparciu o własne oświadczenia, a nie dokumenty. (zeznania powoda 1godz.25min.44 z dnia 16 czerwca 2015roku)

Wynagrodzenie M. C. było naliczane w kosztach i pobierane przez M. C.. Brak danych za lata 1987-2004 nie pozwala na określenie wysokości tego wynagrodzenia w tych latach. Natomiast w latach 2005-2009 kształtowało się następująco:

- Rok 2005 – naliczone 43200 zł – pobrane czyli wypłacone 27000 zł – miesięczne wynagrodzenie 3600 zł ( 0,80 zł za 1m<sup>2</sup>),
- Rok 2006 – naliczone 43200 zł – pobrane czyli wypłacone 27000 zł - miesięczne wynagrodzenie 3600 zł ( 0,80 zł za 1m<sup>2</sup>),
- Rok 2007 – naliczone 45000 zł – pobrane czyli wypłacone 36000 zł - miesięczne wynagrodzenie 3750 zł ( 1,00 zł za 1m<sup>2</sup>),
- Rok 2008 – naliczone 45000 zł – pobrane czyli wypłacone 24581,12 zł - miesięczne wynagrodzenie 3750 zł ( 1,00 zł za 1m<sup>2</sup>)
- Rok 2009 ( I-VII) – naliczone 39350 zł – pobrane czyli wypłacone 39500 zł - miesięczne wynagrodzenie od 5625 zł do 5600 zł w lipcu ( 1,24 zł za 1m<sup>2</sup>).

Naliczone wynagrodzenie było w w/w latach bardzo wysokie, zważywszy na ceny występujące na rynku i dochody nieruchomości. Szczególnie w latach 2007 i 2008 ( 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) i w roku 2009 ( 1,24 zł za 1m<sup>2</sup>). Jeżeli przyjmiemy za podstawę rok 2006 czyli wynagrodzenie w wysokości 43200 zł i jeżeli pomnożymy o wskaźnik inflacji z roku 2007 czyli 2,5% to otrzymamy wynagrodzenie za rok 2007 w wysokości 44200 zł czyli za 1m<sup>2</sup> wynosi: 0,82 zł. Licząc dalej wzrost wynagrodzenia o wskaźnik inflacji otrzymujemy: Rok 2008 = wynagrodzenie za rok 2007 czyli 44200 zł x inflacja 4,2% to otrzymamy wynagrodzenie za rok 2008 w wysokości 46056 zł czyli za 1m<sup>2</sup> wynosi: 0,85 zł, Rok 2009 =wynagrodzenie za rok 2008 ( 7 miesięcy) x inflacja 3,5% to otrzymujemy wynagrodzenie za rok 2009 ( I-VII) w wysokości 27806 zł czyli za 1m<sup>2</sup> wynosi: 0,88 zł.

**Pozwany nie udokumentował ponoszonych kosztów remontów nieruchomości. W tym zakresie złożył jedynie oświadczenia następującej treści:**

***-Rozwiązując umowę najmu Spółdzielnia pozostawiła w budynku za moją zgodą lokalne co z własną kotłownią. Za pozostawione usprawnienie zobowiązałem się zapłacić. Brak środków finansowych na adaptację pozostawionego budynku zrodził pomysł na jego przystosowanie na cele mieszkalne. Znalazłem pięć młodych rodzin, które za własne środki finansowe wraz z moim udziałem zaadoptowały budynek na cele mieszkalne. Powstało pięć lokali mieszkalnych po ok. 50 m2 każdy i pomieszczenie gospodarcze do mojej dyspozycji. Wpłacone i zaangażowane kwoty przyszłych lokatorów pozwoliły mi na zapłacenie Spółdzielni za pozostawioną instalację co, a najemcom na adaptację otrzymanych powierzchni na cele mieszkalne. Zadłużenie to po adaptacji lokali na cele mieszkalne wynosiło w stosunku do: lokal nr (...): 38150 zł, lokal nr (...): 56408 zł, lokal nr (...): 58280 zł, lokal nr (...): 53440 zł, lokal nr (...): 46740 zł. Spłata zadłużenia zakończyła się ok. 2000 i od tego czasu wszystkie zobowiązania nieruchomości w stosunku do w/w najemców przestały istnieć.***

***-Permanenty brak środków finansowych na utrzymanie techniczne nieruchomości, a tym bardziej na polepszenie jej stanu zmusił mnie do poszukiwania metod pozyskiwania środków finansowych. Jednym ze sposobów stało się pozyskiwanie środków od przyszłych najemców zwalniających się lokali mieszkalnych. W ramach swobody zawierania umów zawierałem umowę***

**która pozwalała mi angażować środki finansowe przyszłego najemcy w obsługę finansową (czytaj remonty) nieruchomości dając mu gwarancję ciągłości najmu i zwrot kosztów w przypadku ewentualnego uzgodnienia zakończenia najmu.**

**-Posiłkując się środkami finansowymi pozyskanymi od najemców w całym okresie sprawowania swojej funkcji dokonałem: wymiany drzwi do klatek schodowych, montaż domofonów, montaż drzwi do garażu, wymiany przyłączy i remontu instalacji gazowej, przebudowy i remontu kominów, pokrycia dachów papą termozgrzewalną 2/3 powierzchni, tynkowania ściany elewacyjnej, przebudowy pasów rynnowych, likwidacji kielii, wymiany bram w nieruchomości posesja (...) P. (...), założenia bramy rozdzielającej posesję L.-P., zerwania i odtworzenia płyt balkonowych i balustrad w nieruchomości L., wymiana okien w klatce schodowej,**

**-Na te działania niezbędne były w różnym czasie środki finansowe. Pozyskiwałem je od najemców gwarantując im spłatę w przypadku rezygnacji z najmu. Spłaty dokonywał następny najemca refinansując poprzednikowi zaangażowane kwoty uwzględniając stopień zużycia zainstalowanych ulepszeń.**

**-Obowiązywała zasada iż większe inwestycje (np. przebudowa wnętrza) lokatorskie czynione były za moją zgodą i pozostawione ( za odkupieniem przez następcę ) w lokalu po zakończeniu najmu.**

**Pozwany przedstawił listę prac wykonanych na nieruchomościach:**

- Kwoty wydatkowane na remonty części wspólnych i indywidualnych lokali pozyskane od najemców w przedziale lat 1987-2009 to ok. 6500 zł rocznie.
- Lokal (...) – remont kapitalny lokalu, całkowita wymiana podłogi w pomieszczeniu kuchennym, kapitalny remont łazienki i wc, aranżacja przedsiionka, montaż krat w oknie, udroźnienie przewodów kominowych w celu instalacji lokalnego co,
- Lokal nr (...) – remont i naprawa dachów – częściowy udział w kosztach,
- Lokal nr (...) – ( 20 000 zł) remont, instalacja lokalnego co, remont instalacji gazowej, montaż term gazowych, remont instalacji wod-kan, remont i renowacja parkietów, remont drzwi wejściowych instalacja krat, remont drzwi wewnętrznych i futryn, instalacja boazerii w pomieszczeniu przedpokoju i łazienki, budowa pawlacza, wymiana instalacji elektrycznej na miedzianą , montaż anten TV, radiowych , napraw ścian, założenie instalacji telefonicznej, remont komina i udroźnienie przewodu kominowego,
- Lokal nr (...) – (17 000 zł) częściowe pokrycie kosztów remontu pokrycia dachu, częściowe pokrycie kosztów remontu balkonów,
- Lokal nr (...) – częściowe pokrycie kosztów remontu dachu i kominów, pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji,
- Lokal nr (...) - częściowy zwrot kosztów remontu lokalu,
- Lokal nr (...) – ( 11 000 zł) instalacja lokalnego co, montaż termy gazowej, przystosowanie instalacji gazowej, montaż pomieszczenia łazienki i wc, remont podłogi i ścian w małym pokoju, montaż okiennic wewnętrznych,
- Lokal nr (...) – (4 000 zł) remont, adaptacja na lokal samodzielny wykonanie pomieszczenia kuchennego, montaż kabiny prysznicowej,
- Lokal nr (...) – lokal oddany jako pustostan, zwrócone koszty remontu 16 000 zł, lokalne co, remont ścian/płyty kartonowo gipsowe w pokojach, renowacja parkietu , remont pomieszczeń łazienki i wc,



- Lokal nr (...) – zwrócone koszty remontu 10 000 zł, remont lokalu, wykonanie pomieszczeń kuchni, łazienki i wc, remont i modernizacja instalacji gazowej i wod-kan,
- Lokal nr (...) – oddany jako pustostan, wymiana okna balkonowego, wymiana okna w pomieszczeniu kuchennym,
- Lokal nr (...) – oddany jako pustostan, zwrócone koszty remontu 8 000 zł, kapitalny remont lokalu, przystosowanie go na lokal samodzielny, remont kuchni, pokoju i wc,
- Nieruchomość P.(...)- lokal nr (...) – kwota 15 000 zł – udział w kosztach remontu pustostanów,
- Lokal nr (...) – kwota 18 000 zł – udział w kosztach remontu pustostanów,
- Lokal nr (...) – kwota 15 000 zł – udział w kosztach remontu elewacji,
- Lokal nr (...) – kwota 5 000 zł – koszty remontu klatki schodowej spowodowane przez lokatorkę,
- Lokal nr (...) – kwota 8 000 zł – udział w kosztach eksploatacji nieruchomości,
- Lokal nr (...) b – kwota 1 825,60 zł – pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynku z uwzględnieniem remontów,
- Lokal nr (...) – częściowe pokrycie kosztów remontu pustostanów,
- Lokal nr (...) kwota 10 000 zł – remont kapitalny lokalu, wymiana podłóg w całym lokalu, remont instalacji gazowej, remont instalacji wod-kan, adaptacja i remont pomieszczeń łazienki i wc, wykonanie krat w oknach,
- Lokal nr (...) – kwota 7 000 zł – częściowy remont lokalu,
- Lokal nr (...) - kwota po 2 000 zł – środki wykorzystane na odkupienie instalacji co na całym budynku.
- Kwoty zwrotu za dofinansowanie wymiany okien. Ogółem koszty dofinansowania tej wymiany w latach 1987-2009 24 878 zł,
- Dofinansowywałem również z tych środków kapitalne remonty pieców ogrzewających poszczególne lokale jak również wymianę drzwi wejściowych do niektórych lokali.

Analiza sprawozdania finansowego za rok 1986 i pierwsze półrocze 1987 r. wskazywała, iż nieruchomość przy ulicy lipowej 31 wykazywała straty tzn. wpływy z czynszów nie pokrywały wszystkich wydatków. Wynik ujemny wynosił -157254. Poziom wydatków w 1986r. wynosił 245557 zł i w pierwszym półroczu 226449 zł. Nieruchomość przy ulicy (...) w tym samym czasie uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 549258,20. Łączny rachunek za ten okres dla dwóch nieruchomości wyniósł 443578,20 zł. Za okres od lipca 1987 do końca 2004 brak jest jakichkolwiek danych dotyczących wydatków i przychodów z obu nieruchomości. Wynagrodzenie kuratora od grudnia 1986r. wynosiło 14000 starych złotych miesięcznie. Mimo tego kurator ustalał we własnym zakresie wynagrodzenie. W roku 2005 3600 zł miesięcznie. W roku 2006 3600 miesięcznie. W roku 2007 i 2008 3750 miesięcznie. W roku 2009 od stycznia do czerwca 5625 zł miesięcznie, zaś w lipcu 5500 zł. W okresie od 1987r. do 31 lipca 2009r. zwrócono najemcom kwotę 137878 zł. Kwoty tej nie zaliczono do przychodów z nieruchomości. Były to kwoty związane z remontami prowadzonymi na własny koszt najemców w okresie od 2005r. do pierwszego półrocza 2009r. wydatkowano środki jak wynika (z bordowego segregatora) na zakup materiałów budowlanych- 37777,32 zł, zakup i montaż okien 9620 zł, instalacje elektryczną 680 zł, usługi i roboty remontowe 79108,91 zł, remonty lokali 14287,26 zł, remont dachu 25000 zł, zwrot kosztów remontów 13000 zł. Rozliczenie roku 2005 wg bordowego segregatora zamknęło się saldem ujemnym w wysokości 2391,85 zł. Nie zostało wypłacone pełne wynagrodzenie a rozliczono w kosztach 27000 zł. Wątpliwości budzi wydatkowana kwota 23281,40 zł na tzw. ulepszenia. Brak jest jakiegokolwiek potwierdzenia tego wydatku. W tym roku wystąpiły także bardzo duże różnice we wpływach czynszów w poszczególnych miesiącach.

W 2006r. wg bordowego segregatora rozliczenie zamyka się saldem 27873,23 zł. Tu także występują bardzo duże różnice we wpływach z czynszów. Jednocześnie naliczono bardzo wysokie wynagrodzenie kuratora sięgające ponad 40% wszystkich wydatków rocznie. W 2007r. wg bordowego segregatora rozliczenie zamyka się saldem 5927,72 zł. Ponownie wystąpiły bardzo duże różnice w przychodach z czynszów i opłat. W roku 2008 wg bordowego segregatora saldo wynosi 144257,77 zł. Występują duże różnice w przychodach z czynszów i opłat. W roku 2009 wg bordowego segregatora saldo było ujemne i wynosiło 3890,75 zł. Tu także występują duże różnice w przychodach z czynszów i opłat. Wynagrodzenie kuratora za ten okres stanowi ponad 26% wszystkich kosztów. Podsumowując, wskazać należy, że brak jest dokumentów potwierdzających wykonanie remontów, zakup materiałów budowlanych oraz potwierdzających zwrot najemcom jakichkolwiek kwot. Analiza sprawy oraz sprawozdań kuratora prowadzi do wniosku, że obie nieruchomości w okresie 1987-2009 powinny wykazać dochód. Nawet przy założeniu wysokiego wynagrodzenia kuratora dopuszczalne stawki obowiązujące w zasobach gminy w latach 1985-2010 pozwalały na osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego. Gdy chodzi o koszt remontów za okres od 2005r. do pierwszego półrocza 2009r., kwoty te nie zostały zaliczone do przychodów. Stawki wynagrodzenia kuratora w przeliczeniu na m2 zarządzanych nieruchomości obliczane były za poszczególne okresy i różnicowana była wysokość tych stawek. Gdy chodzi o stawki czynszu w roku 2006 przyjęto, iż średnia stawka za m2 była na poziomie 2,95 zł i była to stawka niższa niż stawka bazowa stosowana w zasobach gminy w tym okresie, która wynosiła 3,35 zł. Podobnie w roku 2007 wyliczono średnią stawkę czynszu za m2 na poziomie 3,28 zł. I tu także stawka była niższa od stawek stosowanych w zasobach gminy, gdzie stawka od maja 2007r. wynosiła 3,53 zł. Nie było dopuszczalne pokrywanie z przychodów nieruchomości kosztów użytkowania własnego samochodu przez kuratora. Podobnie niedopuszczalne było pokrycie z tych przychodów kosztów szkolenia zawodowego.

(opinia biegłego M. W. (2) wraz z uzupełnieniem k.303-323;406-409 i 12 min.10sek z dnia 16 czerwca 2015roku)

Sąd oddalił ponownie zgłoszony wniosek o zawieszenie postępowania uznając, iż brak jest po temu uzasadnionych podstaw.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, wobec tego, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności zostały wyjaśnione.

### ***Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy zważył, co następuje:***

Wobec zaleceń sąd apelacyjny w pierwszej kolejności podlegała ustaleniu podstawa faktyczna dochodzonego roszczenia.

Nie ulega wątpliwości, że zgłoszone powództwo jest ograniczone do żądania zwrotu kaucji i nie dotyczy rozliczenia kosztów zarządu.

Zatem w ramach zaleconej przez sąd apelacyjny merytorycznej oceny powództwa, należało rozstrzygnąć, czy żądanie opisane jako żądanie zwrotu kaucji, wobec treści art.174KRO jest w istocie żądaniem rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości. Należy zaakcentować, iż roszczenia z art. 174 KRO mogą być dochodzone częściami, dlatego jeżeli w jednej sprawie nie zostały objęte pozwem wszystkie składniki majątku, uprawniony może wytoczyć dalsze powództwo. (KRO komentarz red. Pietrzykowski 2015 wyd. 4 / J. Gajda- do art.174kriop)

Wobec dopuszczalności wytoczenia powództwa co do jednego tylko składnika majątku i stanowczego oświadczenia w tym zakresie powodów(pozew k.3-6, pismo powoda k.281-284, pismo pozwanego k.279-280) sprawa niniejsza jest sprawą o zwrot kaucji i nie dotyczy rozliczenia kosztów zarządu. Powyższe oznacza także, że skoro zgłoszono roszczenie o zwrot kaucji, nie można uznawać, iż przedmiotem żądania jest rozliczenie kosztów zarządu. Dlatego też wydaje się zbędnym czynienie ustaleń w przedmiocie aktywów i pasywów majątku. Jednakże z uwagi na zalecenia Sądu Apelacyjnego w niniejszym postępowaniu dokonano przedmiotowych ustaleń.

Rozpoznanie sprawy w zakresie rozliczenia kosztów zarządu prowadziłyby do naruszenia normy wynikającej z art.321kpc i skutkowało nieważnością postępowania.

Gdy chodzi o zakwalifikowanie wpłaconych kwot przez najemców, nie ulega wątpliwości iż miały one charakter kaucji.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), która weszła w życie z dniem 12 listopada 1994 r. (art. 68 ust. 1), uchyliła ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (art. 67).

Obowiązujące w dacie objęcia zarządu nieruchomości przez pozwanego art. 12 ust. 3 Prawa lokalowego i § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokalu w należyтым stanie - Dz. U. Nr 8, poz. 43 ze zm. przewidywały, że "kaucja zabezpieczająca utrzymanie lokali w należyтым stanie, **jest pobierana** od najemców obejmujących lokale:

- 1) w budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki społecznej,
- 2) w innych budynkach, w których najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale".

Tym samym należy uznać, że wymienione przepisy wprowadzały obowiązek uiszczania przez najemców kaucji przy zawarciu umowy najmu. Powyższe oznacza, że wpłacone kwoty do czasu wprowadzenia ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie mogły być traktowane inaczej jak tylko kaucja.

Kaucja wpłacana przez najemcę, powinna być zwracana po wygaśnięciu najmu, najpóźniej w ciągu 30 dni. Potrąceniu z kaucji przez wynajmującego podlega nieuiszczony czynsz i inne należności (§ 7 cyt. rozporządzenia). Ustawą z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124) wprowadzono oprocentowanie tych kaucji od dnia 1 stycznia 1988 r. Kwestię zaś wysokości oprocentowania pozostawiono do decyzji Prezesa Narodowego Banku Polskiego (art. 15 ust. 3 Prawa lokalowego - Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.). Wydane na podstawie art. 15 ust. 6 Prawa lokalowego rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (Dz. U. Nr 36, poz. 206) uregulowało m.in. wypłatę przez bank wynajmującemu wniesionej za lokal kaucji wraz z oprocentowaniem, lokatę kaucji na rachunku środków kaucji mieszkaniowej w banku, tryb zwrotu najemcy kaucji z oprocentowaniem, możliwość dokonywania potrąceń z kaucji (§ 7 ust. 1, 3, 6 i § 8 ust. 2 pkt 1 cyt. rozporządzenia).

Powyższe oznacza, iż także nowelizacja ustawy prawo lokalowe nie zmieniła zasad dotyczących wpłacania kaucji i warunkiem zawarcia umowy najmu było wpłacenie kaucji mieszkaniowej. Zatem zapisy umów najmu zawierają postanowienia dotyczące uiszczenia kaucji mieszkaniowych i nie mogą być traktowane jako inne świadczenie.

Artykuł 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych uregulował zasadę zwrotu kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy. Kaucja, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlegała zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Powyższe oznacza, że po uchyleniu ustawy prawo lokalowe, postanowienia umów dotyczące kaucji pozostawały w mocy aż do chwili zakończenia umowy najmu.

Art. 6a ust. 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 111, poz. 723), wprowadził nowe zasady dotyczące zwrotu kaucji najemcy, która została wpłacona na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego po dniu 12 listopada 1994 r. jako dniu wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zwrot kaucji bowiem następował w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu jej wpłaty. Wartość odtworzeniową lokalu wyznaczał iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalał wojewoda co kwartał w drodze zarządzenia (art. 25 ust. 4 ustawy). Tak ustalony sposób obliczania wysokości kaucji podlegającej zwrotowi, miał gwarantować, że najemca otrzyma zwrot kaucji w wysokości zbliżonej do wysokości kaucji wpłaconej.

Jednocześnie art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) wprowadził zasadę bezpośredniego działania nowej ustawy. Należy mieć jednak na uwadze, że przy interpretacji zasad prawa międzyczasowego przyjmuje się, że jeżeli stan faktyczny powodujący

powstanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego nastąpił pod rządem dawnej ustawy, do oceny skutków prawnych stosuje się ustawę dawną, także po wejściu w życie nowej ustawy. W tym wypadku ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.). (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 lutego 1997 r. I CKU 87/96)

W art. 6a ust.1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wskazano, iż zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3.

2. Zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty. (ust.2 art6a ustawy)

Odnosząc się do wskazanego zapisu a contrario należy wywieść, iż jedynym dopuszczalnym świadczeniem ze strony najemcy jest wpłacenie kaucji, która ma zabezpieczać należności wynajmującego powstałe na dzień opróżnienia lokalu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733) w art. 6 ust.1 wprowadziła podobne uregulowanie, gdzie wskazano iż zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego, jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.(ust.2,3,4 art.6 ustawy)

Podobnie, gdy chodzi o aktualnie obowiązującą ustawę, a contrario należy wywieść, iż jedynym świadczeniem najemcy które może żądać wynajmujący przy zawarciu umowy najmu jest wpłacenie kaucji, która ma zabezpieczać należności wynajmującego powstałe na dzień opróżnienia lokalu.

Dokonując oceny charakteru wpłaconych należności przez najemców przy zawieraniu umów najmu należy przypomnieć o wynikających z ustawy obowiązkach leżących po stronie wynajmującego i najemcy.

Art. 6a ustawy precyzuje, iż

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Obowiązki najemcy są wymienione w art.6b ustawy i polegają na tym, że:

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

2) okien i drzwi,

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż jedynym świadczeniem najemcy w związku z zawarciem umowy najmu jest wpłacenie kaucji. Wszystkie obowiązujące w rozpatrywanym zakresie czasowym ustawy dotyczące

najmu lokali, jako jedyne świadczenie dopuszczały pobranie przez wynajmującego kaucji. Inne zapisy umowy w szczególności przerzucające na najemcę obowiązek utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, obciążanie go kosztami mającymi zachować lub „ulepszyć” stan nieruchomości są niedopuszczalne, sprzeczne z obowiązującymi przepisami i wykraczającymi poza zakres dopuszczalnej swobody umów.(art.58§2kc i art353(1)kc)

Mając na uwadze powyższe rozważania sąd uznał, iż wpłacone przez najemców świadczenia miały charakter kaucji, a tym samym argumentacja pozwanego co do ich innego charakteru nie zasługiwała na uwzględnienie.

Rozstrzygając kwestie związane ze zwrotem kaucji, należy odnieść się do szeroko omówionego w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego pojęcia majątku, którego zwrotu może domagać się uprawniony realizując uprawnienia wynikające z art.174KRO. Nie ulega wątpliwości, że majątek to aktywa i pasywa. Sąd Apelacyjny podniósł, że pozwany, po zwolnieniu go z obowiązków kuratora, obowiązany jest oddać powodom jako spadkobiercom właściciela nieruchomości, dla którego został ustanowiony kurator, zarządzany przez siebie majątek. Zdaniem Sądu II instancji majątek należy rozumieć jako zespół nie tylko aktywów ale i pasywów. Sąd ten wskazał, że sąd pierwszej instancji, rozpoznając roszczenie powodów, wywodzone na podstawie art. 174 KRO w zw. z art. 178 KRO, skupił się wyłącznie na aktywach w postaci pobranych przez pozwanego od najemców środków pieniężnych, nazwanych bądź kaucją gwarancyjną, bądź depozytem lub dotacją finansową, całkowicie pomijając pasywa. Sąd Apelacyjny wskazał, że pozwany, od samego początku procesu wnioskował o dokonanie rozliczenia z zarządu, podnosząc, że między innymi ze środków pozyskiwanych od najemców jako dotacje, dokonywał remontów i inwestycji, chcąc nie tylko utrzymać niepogorszony stan techniczny budynków, ale i podnosząc ich standard. Podkreślał, że nie mógł tego czynić wyłącznie z czynszów albowiem początkowo były one regulowane, niskie, nie dysponował więc z tego tytułu stosownymi środkami a zwrócił powodom nieruchomości w ponad przeciętnym stanie technicznym.

Wykonując polecenie sądu apelacyjnego, sąd ponownie rozpoznający sprawę ustalił, iż pozwany działał jako kurator z naruszeniem należytej staranności, nie zachował dokumentacji potrzebnej do rozliczenia kosztów zarządu, działał wbrew dyspozycji art. 935 § 2 kpc który wskazuje, że zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone **z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione**.

Zatem warunkiem podstawowym, który decyduje o możliwości zaciągania zobowiązań przez zarządcę( a wykonywanie remontów łączy się z zaciąganiem zobowiązań), jest możliwość ich zaspokojenia z dochodów nieruchomości.

W tej sytuacji należy dokonać oceny czy kaucję można zaliczyć do dochodów nieruchomości, czy jej aktywów.

W obowiązujących przepisach brak jest legalnej definicji kaucji. Dlatego należy odnieść się do norm interpretacyjnych. W pierwszej kolejności należy przypomnieć słownikową definicję pojęcia kaucja. Zgodnie z definicją Słownika Języka Polskiego W. Doroszewskiego PWN, kaucja to suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania umowy i stanowiąca odszkodowanie w razie niedopełnienia zobowiązania; zastaw; zabezpieczenie; gwarancja.

Istotą kaucji jest jej zwrotny charakter. Kaucja podlega zwrotowi na rzecz najemcy, jeśli prawidłowo spełnił on swoje świadczenie. Mamy zatem w przypadku kaucji do czynienia ze świadczeniem ograniczonym w czasie. W majątku beneficjenta z jednej strony pojawia się określona kwota pieniężna, jednocześnie jednak powinien on uwzględnić fakt, że będzie zobowiązany do jej zwrotu, jeżeli zobowiązany prawidłowo wypełni postanowienia umowy. De facto zatem do przysporzenia w majątku uprawnionego nie dochodzi. Z uzyskaniem kaucji zawsze związane jest bowiem powstanie zobowiązania do jej zwrotu. Najłatwiej na polu prawa podatkowego można wyjaśnić istotę kaucji, która pozostaje aktualna dla rozważań w obrębie prawa cywilnego.

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że o zaliczeniu danego przysporzenia majątkowego do przychodów decyduje jego definitywny charakter w tym sensie, że w sposób ostateczny faktycznie powiększa ono aktywa danego podmiotu. W wyroku z 14 maja 1998 r. (NSA SA/Sz 1305/97) Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił że o tym, czy kaucja stanowi przychód, decyduje nie brak jej w katalogu wartości niezaliczonych przez ustawę z 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów (art. 12 ust. 4), ale to, czy jest ona wartością przez podatnika otrzymaną w rozumieniu art. 12 ust. 1 pkt 1. Z istoty podatku dochodowego

wynika, że jest on ciężarem publicznoprawnym od przyrostu majątkowego (dochodu), a zatem przychodem – jako źródłem dochodu – jest tylko taka wartość, która wchodząc do majątku podatnika, może powiększyć jego aktywa. Otrzymanymi pieniędzmi lub wartościami pieniężnymi są zatem w rozumieniu art. 12 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy tylko takie wartości, które powiększają aktywa majątkowe podatnika, a więc takie, którymi może on rozporządzać jak własnymi. Skoro kaucja nie może być uznana za wartość otrzymaną w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, nie może być uznana za przychód. Warto podkreślić, że kaucja nie spełnia również przesłanek do uznania jej za przychód należny. Uzyskujący kaucję nie ma prawa zaspokoić się z jej kwoty, chyba że wystąpią okoliczności, sprecyzowane w umowie, które go do tego uprawniają. W momencie otrzymania kaucja nie jest więc jeszcze kwotą należną. A zatem z punktu widzenia podatku dochodowego pobranie kaucji jest zdarzeniem neutralnym podatkowo. Kwota kaucji stanie się dla wierzyciela przychodem dopiero wówczas, gdy zgodnie z umową, zaspokoi on swoje roszczenia z kaucji. W doktrynie ugruntowane jest stanowisko, iż w takim przypadku kaucja pełni rolę kary umownej. Momentem powstania przychodu będzie dzień, w którym kaucja stała się kwotą należną, tzn. dzień wystąpienia okoliczności, które uprawniają wierzyciela do zaspokojenia się z kaucji. Podatnik, na którym ciąży obowiązek wypłaty kaucji, nie będzie mógł zaliczyć jej wartości do kosztów podatkowych.

Uznając iż kaucja nie jest elementem aktywów w rozumieniu dochodu z uwagi na jej charakter, nie może ona podlegać kompensacji z ewentualnymi pasywami majątku.

Jest składnikiem majątku podlegającego zwrotowi jako element tego majątku nie stanowiący jego aktywów, ale będący przedmiotem przyszłych rozliczeń w ramach istniejącego stosunku najmu, czyli praw należących do majątku. Należy pamiętać, iż zawsze na aktualnym właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek zwrotu kaucji na zasadach opisanych ustawie, co oznacza iż bardziej prawidłowym będzie zlokalizowanie jej po stronie pasywów niż aktywów, zważywszy na to że zwrotowi podlegają kwoty ustalone według wartości aktualnych.

Powyższe rozumowanie prowadzi do wniosku, iż pozwany z naruszeniem obowiązujących norm prawa, zasad obowiązujących w przy wykonywaniu zarządu sądowego, finansował z pobieranych kaucji remonty lokali.

Jak wcześniej wskazano dopuszczalnym jest zaciąganie przez zarządcę zobowiązań pod warunkiem ich pokrycia z dochodów z nieruchomości. Finansowanie z kaucji jakichkolwiek zobowiązań jest nie tylko naruszeniem zasad sprawowania zarządu, ale także działaniem na szkodę właścicieli.

Obowiązkiem zarządcy pobierającego kaucję, jest nie tylko jej zatrzymanie bez dokonywania uszczupień, ale także jej zabezpieczenie aby nie utraciła wartości. W praktyce powyższe oznaczają, że zwykle kaucje są lokowane na oprocentowanych rachunkach lub bezpiecznych lokatach, co chroni je przed utratą wartości.

Wobec zaleceń sądu apelacyjnego, należy się odnieść także do prawidłowości sprawowania przez pozwanego zarządu. Działania pozwanego w wykonywaniu zarządu nie tylko były nieprawidłowe z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa, ale nosiły znamiona działania na szkodę właścicieli.

Omawiając we wskazanym wyżej kontekście kwestie związane z przyznawaniem sobie przez pozwanego wynagrodzenia, pokrywania z dochodów nieruchomości kosztów związanych z użytkowaniem pojazdu czy szkoleń, przypomnieć należy treść art. 939§ 1kpc który statuuje zasadę, że zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszy.

Jednakże jedynym organem uprawnionym do określania wysokości wynagrodzenia jest sąd, który określa wynagrodzenie odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

Powyższe oznacza, iż wszystkie kwoty wypłacane przez pozwanego tytułem wynagrodzenia i wydatków były nienależnie pobrane, z naruszeniem przepisów prawa. Jedyną kwotą jaką pozwany mógł pobierać, była kwota ostatecznie zatwierdzonego przez sąd wynagrodzenia z 1986r. wyrażającego się kwotą 16.000zł przed denominacją czyli aktualnie 1,60PLN.

Kolejnym elementem który będzie wpływał na ocenę wykonywania obowiązków przez zarządcę jest to jak zagospodarowywał lokale po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców. O ile w okresach przeszłych czynsze były regulowane, do zawierania nowych umów można było stosować stawki podwyższone lub rynkowe.

Pozwany w sposób niechlujny prowadził dokumentację i na dzień dzisiejszy, nie można dokonać obiektywnej oceny, czy działania pozwanego w omówionym zakresie były prawidłowo wykonywanym zarządem.

Zgodnie z zaleceniami sądu apelacyjnego przy ponownym badaniu sprawy, sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego zgodnie z тезami zakreślonymi przez pozwanego.

Ustalenia poczynione na podstawie przeprowadzonego dowodu prowadzą do konstatacji, że zarząd był sprawowany nienależycie. Dokumentacja zachowana przez pozwanego nie pozwala na ustalenie czy kwoty podane przez kuratora faktycznie były poniesione i w jakim zakresie. Nieruchomości, gdyby pozwany nie pobierał wynagrodzenia w kwotach ustalanych przez siebie przynosiłyby dochód.

Kolejnym elementem podlegającym ocenie są dokonane przez pozwanego czynności związane ze zmianą przeznaczenia pomieszczeń i przebudową polegającą na wydzieleniu z jednego pomieszczenia kilku lokali mieszkalnych.

Co do zasady wykonywanie remontów należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu, jednak przebudowa, rozbudowa, czy zmiana funkcji pomieszczenia, niewątpliwie ten zakres przekracza. Dlatego należy uznać iż pozwany i w tym zakresie działał z naruszeniem obowiązujących zasad zarządu.

Przypomnieć należy że zgodnie z art.935§ 3kpc czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. Nie ulega wątpliwości że o zgodę sądu na przebudowę pomieszczeń pozwany nie ubiegał się.

Mając na uwadze poczynione rozważania zgodnie z zaleceniami sądu apelacyjnego przeprowadził dowody zawnioskowane przez pozwanego i dokonał merytorycznej oceny powództwa. Ustalenia dotyczące kwestii rozliczenia zarządu okazały się nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy wobec nie budzącego wątpliwości zakresu powództwa odnoszącego się do zwrotu pobranych kaucji, dokonanej oceny charakteru prawnego kaucji jako środków nie stanowiących dochodu nieruchomości, a tym samym nie mogących być użytymi do wykonywania bieżącego zarządu.

Z tych wszystkich względów sąd w zakresie rozpoznania sprawy po jej przekazaniu do ponownego rozpoznania powództwo uwzględnił w całości.

Po raz kolejny należy przypomnieć argumentację sądu okręgowego, którą sąd w niniejszym składzie podziela, a zaakceptowaną przez Sąd Apelacyjny w Łodzi, odnoszącą się do zarzutu pozwanego jakoby powodowie nie dysponowali legitymacją do wystąpienia z niniejszym powództwem . Na datę zamknięcia rozprawy w obydwu księgach wieczystych nieruchomości powodowie ujawnieni są jako jej współwłaściciele po 1/4 jako spadkobiercy H. L.. To, że postępowanie prowadzone przez Ministra Finansów w sprawie zastosowania przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 roku o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych zostało zakończone, nie zmienia oceny, że na datę orzekania powodowie dysponują tytułem współwłaścicieli nieruchomości i sprawują aktualnie zarząd nieruchomością. Zgłoszone żądanie jest czynnością zachowawczą w myśl przepisu art. 209 k.c. Zarząd został pozwanemu odjęty i jest on w myśl powołanego wyżej przepisu zobowiązany do niezwłocznego wydania majątku.

Jak wynika z niespornych ustaleń pozwany wydał nieruchomości lecz odmówił wydania pobranych od najemców kaucji. W oparciu o załączone aneksy do umów Sąd ustalił, że pozwany pobrał z tego tytułu kwotę 63.077 zł od najemców przy ul. (...) oraz kwotę 99.826 zł od najemców lokali przy ul. (...).



Wskazaną kwotę Sąd zasądził na rzecz powodów, zgodnie z ich żądaniem solidarnie, gdyż łączy ich wspólność majątku spadkowego i nie dokonali oni jeszcze działu spadku po swym spadkobiercy ( art. 1035 w zw. z art. 1034 k.c. ).

Jako nietrafny Sąd potraktował także zarzut wygaśnięcia prawa do żądania należności w przypadku A. M.. Pozwany powołał się w tym zakresie na zapis § 4 aneksu do umowy, zgodnie z którym po upływie 20 lat od daty zawarcia umowy depozyt „przechodzi” na rzecz nieruchomości. Umowa ta została zawarta właśnie na 20 lat Kaucja przez tę najemczynię została wpłacona w dniu 25 marca 1993 roku . Stosownie zaś do treści § 10 aneksu depozyt podlega zwrotowi w okresie krótszym niż czas trwania umowy najmu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu. Oznacza to, wedle twierdzeń pozwanego, że gdyby najemca opuścił lokal na przykład w 19 roku od zawarcia umowy mógłby żądać zwrotu wpłaconych pieniędzy. Ten zapis umowy, jak i identyczne zapisy w przypadku innych lokatorów uznać należy za sprzeczny z prawem i wobec tego nieważny ( art. 58 k.c. ) . Skoro bowiem wpłacona należność miała zabezpieczać rękojmię właściwego wywiązywania się najemcy z obowiązków – nie można w drodze sprzecznych zapisów umownych nadać jej innego charakteru. Stanie się ona wymagalna dopiero z upływem terminu , na który została zawarta umowa i po opuszczeniu lokalu. Nie może więc wygasnąć jeszcze przed terminem wymagalności. Przepis art. 6 ust. 4 Ustawy o ochronie lokatorów dający lokatorowi prawo żądania zwrotu kaucji ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 k.c. Powodowie wzywali pozwanego do zwrotu kaucji już w 1999 roku w sprawie o uchylenie kurateli. Jednakowoż w rozpoznawanej sprawie zażądali zasądzenia odsetek od daty wytoczenia powództwa. Dlatego też, Sąd będąc związany tym żądaniem ( art. 321 k.p.c. ) zasądził te należność uboczną od tejże daty .

O kosztach procesu przy pierwszym rozpoznaniu sprawy sąd orzekł na zasadzie art.100zd2kpc,zaś o kosztach postępowania apelacyjnego i kosztach ponownego rozpoznania sprawy na zasadzie art.98kpc.

Na koszty procesu złożyły się następujące kwoty: za pierwszą instancję przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy 12.288zł na którą złożyły się stosunkowo rozdzielone(95%) a poniesione przez strony kwoty wynagrodzeń pełnomocników, opłaty od pełnomocnictw i koszty opłaty od pozwu poniesionej przez powodów, koszty wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym 1800zł i przy ponownym rozpoznaniu sprawy w pierwszej instancji 3600zł.