

Sygn. akt I ACa 1278/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Miastkowska
Sędziowie:	SSA Hanna Rojewska (spr.) SSA Tomasz Szabelski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. L., R. R. L., A. L. oraz D. L.**

przeciwko **M. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 lipca 2013r. sygn. akt II C 195/13

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1278/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 r., wydanym w sprawie z powództwa H. L., R. R. L., A. L. oraz D. L. przeciwko M. C. o zapłatę kwoty 172.403 złotych, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 162.903 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 12.288 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt.1) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt.2).

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, z których wynika, że postanowieniem z dnia 17 lipca 1987 roku Sąd Rejonowy w Ł. 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 złotych miesięcznie. Pozwany został ustanowiony kuratorem w miejsce zmarłego W. K.

Pozwany objął kuratelę nad obydwoма nieruchomościami i osobiście nimi zarządzał.

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).

Powodowie nie przeprowadzali działu spadku po H. L..

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

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

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 zwrotu pobranych kaucji.

W ramach sprawowanego zarządu pozwany zawierał umowy najmu. Na poczet tychże umów pobierał od najemców kaucje mieszkaniowe, które były określane także jako dotacje finansowe. W okresie od 1991 roku do 2009 roku pozwany otrzymał: - od lokatorów posesji przy ul. (...) - od małżonków U. i J. W. w 1991 roku kwotę 10.786.000 złotych przed denominacją (w tym wypadku należność została nazwana kaucją); od E. G. w 2008 roku kwotę 10.000 złotych; od I. S. w 2007 roku kwotę 20.000 złotych; od A. W. w 2000 roku kwotę 17.000 złotych; od I. N. w 2008 roku kwotę 11.000 złotych; od M. T. w 2009 roku kwotę 4.000 złotych;

- od lokatorów posesji przy ul. (...) - od I. W. w 2008 roku kwotę 15.000 złotych; od M. K. w 2008 roku kwotę 18.000 złotych; od D. B. w 2000 roku kwotę 15.000 złotych; od D. K. w 2001 roku kwotę 5.000 złotych; od G. S. w 1996 roku kwotę 80.000.000 złotych (przed denominacją); od A. M. w 1993 roku kwotę 18.256.000 złotych (przed denominacją); od M. Ż. w 2008 roku kwotę 12.000 złotych; od M. W. w 2007 roku kwotę 10.000 złotych; od M. R. w 2007 roku kwotę 7.000 złotych; od S. S. (1) w 1994 roku kwotę 20.000.000 złotych (przed denominacją); od B. D. w 1995 roku kwotę 20.000.000 złotych (przed denominacją); od P. S. w 1994 roku kwotę 20.000.000 złotych (przed denominacją); od K. P. w 1994 roku kwotę 20.000.000 złotych (przed denominacją) - (w ostatnich czterech wypadkach należność określono również jako kaucję gwarancyjną).

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.

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. W aneksie zaś do umowy zawartym tego samego

dnia E. G. zobowiązała się do wpłaty na rzecz nieruchomości dotacji finansowej w kwocie 10.000 złotych. 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. wpłaciła kwotę 10.000 złotych przy zawarciu umowy i nie otrzymała żadnych ulg w czynszu z tytułu dokonywanych przez siebie remontów lokalu.

Pozwany nie przekazał powodowi żadnej należności. Również żadna z osób wpłacających należności nie otrzymała ich zwrotu. Wszyscy wyżej wymienieni lokatorzy, poza M. W. i K. P. nadal zamieszkują na nieruchomościach powodów. Wszystkie czynsze oraz kaucje pozwany pobierał osobiście. Nie miał założonego konta w banku do obsługi nieruchomości. M. C. dokonał zwrotu kaucji poprzednikowi Pani I. B. B..

Z obecnych lokatorów jedynie I. S. 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.

Wobec powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wskazał, że poza wpłatą S. S. (2) i małżonków K., pozwany nie kwestionował otrzymania środków od pozostałych najemców. W zakresie należności tych dwóch najemców, oddalił powództwo jako nieudowodnione.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd doszedł do przekonania, że dokonywane przez lokatorów wpłaty miały charakter kaucji mieszkaniowych. Podkreślił, że z analizy zapisów aneksów do umów oraz zeznań świadków wynika, że celem wpłacanych kwot było zabezpieczenie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu istniejących w chwili opuszczenia mieszkania. Uiszczone należności warunkowały zawarcie umowy najmu. Strony nazywały te wpłaty w latach 90 – tych kaucjami gwarancyjnymi, zaś później depozytem, który miał stanowić rękojmię właściwego wywiązywania się z umowy przez najemcę (§ 5 umowy). Wobec dość oczywistego brzmienia tego zapisu, Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanego, że wpłaty dokonywane były dobrowolnie na rzecz potrzeb nieruchomości. Z jednej bowiem strony pozwany, który tworzył teksty umów twierdzi, że dotacja miała być i niektórym lokatorom rzeczywiście była zwracana, a z drugiej, że miała być przeznaczona przez niego na obsługę finansową i remonty. Z twierdzeń pozwanego wynika, że nie posiada w tej chwili żadnych należności, bo zużył je na remonty. Tymczasem z treści umów wynika, że koszty remontów lokali ponosili najemcy. Niektórzy z nich mieli z tego tytułu ulgi w czynszu, inni nie. Ze wszystkich aneksów zawartych po 2000 roku wynika, że dotacja podlega zwrotowi po rozwiązaniu umowy najmu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu, po potrąceniu ewentualnych zaległości. Podobnie jak zeznania pozwanego zapisy umów również zawierają w tym zakresie sprzeczności. Pozwany nie był w stanie wytłumaczyć dlaczego i na jakich warunkach strony ustalały, że wpłata ma przejść na rzecz nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego konsekwencją przyjęcia takiego charakteru wpłat jest uznanie, iż są one ściśle związane z umowami najmu i nie mogą być w sposób dowolny rozdysponowywane. Kaucje stają się wymagalne po ustaniu stosunku najmu i tak samo dopiero od tego momentu mogą być dokonywane z nich jakiegokolwiek potrącenia. W każdym wypadku najemca ma bowiem prawo domagania się, po ustaniu stosunku najmu, zwrotu wpłaty. Art. 6 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadza obowiązek zwrotu kaucji – niezależnie od daty jej wpłacenia. Istotny jest bowiem fakt wpłacenia kaucji. Jest to zatem wierzytelność wobec tego wynajmującego, który jest stroną stosunku w dacie wymagalności kaucji. Powodowie wstąpili w prawa wynajmującego i to od nich najemcy mogą się domagać

zwrotu należności. To oni – po wygaśnięciu umów będą mogli potrącić ewentualne należności z tytułu zaległości czynszowych czy odszkodowań za szkody wyrządzone przez najemcę.

Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i opinii biegłego, mające na celu ustalenie czy i jakich remontów dokonywał pozwany na nieruchomościach powodów. Okoliczności te pozostają bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwany nie mógł w trakcie trwania umów wydać tych środków i zobowiązany jest je powodom wydać.

Gdyby nawet przyjąć, że miał taką możliwość to Sąd Okręgowy zaznaczył, że dysponuje całością (bardzo skromnej) dokumentacji ze sprawowanego zarządu, z której wynika, że pozwany – bez jakichkolwiek rachunków – sporządził ramowy wykaz wydatków i przychodów nieruchomości. Nie ma przy tym żadnych dokumentów źródłowych. Podkreślił nadto, że przedmiotowa sprawa nie dotyczy rozliczeń z tytułu sprawowanego zarządu, a wydania w trybie art. 174 krio w zw. z art. 178 krio majątku. Powodowie wywodzą swe roszczenie w oparciu o ten właśnie przepis, z powołaniem się na tytuł do spadku po zmarłym H. L..

Jako chybiony Sąd Okręgowy potraktował zarzut 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 ¼ jako spadkobiercy H. L.. Nawet gdyby przyjąć, 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 doprowadzi ostatecznie do wpisu udziału na rzecz Skarbu Państwa – na datę orzekania to właśnie powodowie dysponują tytułem i to oni sprawują aktualnie zarząd nieruchomością. Żądanie to jest czynnością zachowawczą w myśl przepisu art. 209 k.c.

Jak wynika z niespornych ustaleń pozwany wydał nieruchomości, lecz odmówił wydania pobranych od najemców kaucji w kwocie 63.077 złotych od najemców przy ul. (...) oraz kwocie 99.826 złotych od najemców lokali przy ul. (...). Biorąc pod uwagę powyższe Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 162.903 złotych, solidarnie, gdyż łączy ich wspólność majątku spadkowego i nie dokonali oni jeszcze działu spadku po swym spadkobiercy.

Jako nietrafny Sąd Okręgowy 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 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, w ocenie Sądu Okręgowego, uznać należy za sprzeczny z prawem i wobec tego nieważny. 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 Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 481 k.c. zaś o kosztach procesu w myśl art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 105 k.p.c., obciążając nimi pozwanego w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania (pkt 1 wyroku), zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 174 w zw. z art. 178 krio poprzez błędne zastosowanie i w rezultacie nakazanie kuratorowi wydanie powodom majątku, którego nie posiada;

b) art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni umów, zawieranych przez kuratora z najemcami lokali w sposób odbiegający od ich werbalnej treści i woli stron i w rezultacie przypisanie im charakteru kaucji zabezpieczającej, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów (...), art. 6a ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, art. 15 ust. 6 ustawy z dnia 10.04.1974 r. Prawo lokalowe;

c) art. 361 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że ewentualną szkodę powodów stanowią roszczenia, których najemcy zaniechali dochodzenia, bądź też roszczenia jeszcze nie wymagalne, jak również zaniechanie rozliczenia korzyści, jaką odnieśli powodowie wskutek wykonywania remontów na nieruchomości przez pozwanego, w trakcie sprawowania kurateli,

d) art. 58 § 1 i § 3 k.c. w zw. z art. 353 (1) k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie sankcji nieważności;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 247 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zeznań świadków A. G. i J. S. oraz zeznań pozwanego i poczynienie na ich podstawie błędnych ustaleń faktycznych co do treści i celu umów, zawieranych przez kuratora z najemcami, sprzecznych z oświadczeniami stron, zawartymi w dokumentach;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez rozważenie skutków prawnych umów, zawieranych pomiędzy pozwanym a najemcami, bez odniesienia się do przepisów prawa, obowiązujących w dacie ich zawarcia;

c) art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz opinii biegłego ds. budownictwa, zmierzających do wykazania zakresu i wartości remontów przeprowadzonych na nieruchomości ze środków uzyskanych od najemców;

d) art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez zaniechanie zawieszenia postępowania, gdy zakres legitymacji procesowej powodów uzależniony był od uprzedniej decyzji administracyjnej.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi w zaskarżonej apelacją części i przekazanie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, przy rozstrzygnięciu co do kosztów postępowania za I i II instancję w zależności od ostatecznego wyniku sprawy oraz o zwolnienie pozwanego od kosztów postępowania, których nie jest w stanie ponieść.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie, choć nie ze wszystkich względów, o których w niej mowa.

Przede wszystkim za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez zaniechanie zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego z wniosku Ministra Finansów, zmierzającego do ujawnienia praw właścicielskich Skarbu Państwa do 1/2 nieruchomości. Abstrahując od tego, że 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) widnieje tylko w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), słusznie uznał sąd meriti, że na datę zamknięcia rozprawy w obydwu księgach wieczystych nieruchomości powodowie ujawnieni są jako jej współwłaściciele po 1/4 jako spadkobiercy H. L., zaś zgłoszone przez nich żądanie jest czynnością zachowawczą w rozumieniu przepisu art. 209 k.c. Ponieważ współwłasność jest postacią własności, środki jej ochrony mogą być stosowane także przez współwłaścicieli. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Nie ma również podstaw do uznania za zasadny zarzutu naruszenia art. 361 § 2 k.c. Zgłoszone na jego uzasadnienie wywody dotyczące nieistnienia po stronie powodów szkody, kwestii dowodzenia przez nich przesłanek odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.) oraz wysokości szkody są bezprzedmiotowe wobec treści zgłoszonego przez powodów żądania. Powodowie nigdy nie twierdzili, że dochodzą od pozwanego naprawienia szkody, w swym pozwie wyraźnie wskazali zarówno podstawę faktyczną swego roszczenia, jak i podstawę prawną. Podali, że pozwany, pełniąc funkcję kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu właściciela nieruchomości, zawierając z najemcami lokali mieszkalnych umowy najmu, pobierał od nich kaucje w łącznej kwocie 172.403 złote i mimo ustania kurateli, odmawia przekazania pobranych z tego tytułu środków. Tym samym, w ocenie powodów, pozwany nie chce rozliczyć się z nimi z zarządu. Jako podstawę prawną żądania wskazali przepis art. 174 krio w zw. z art. 184 § 1 krio w zw. z art. 178 § 2 k.p.c., podnosząc, że pozwany winien niezwłocznie wydać im zarządzany przez siebie majątek, czyli pobrane od najemców kwoty.

Sąd Okręgowy, rozpoznając przedmiotową sprawę i uznając w przeważającej części powództwo za zasadne, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał przepis art. 174 krio w zw. z art. 178 krio, 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. Nr 31 z 2005r, poz.266), a wcześniej w rozumieniu art. 6 a i 62 ustawy o najmie lokali mieszkalnych z dnia 2 lipca 1994 roku (Dz.U.Nr 120 z 1998 r, poz.787).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zgodzić się z powyższą argumentacją. Jak stanowi przepis art. 174 krio w zw. z art. 178 krio 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.

Jak wynika z powyższej regulacji ustawodawca użył pojęcia „majątek”, definicji którego próżno poszukiwać w kodeksie cywilnym. Na co zwraca uwagę skarżący w swej apelacji pojęcie „majątek” na gruncie przepisów kodeksu cywilnego jest bliskie pojęciu „mienia”, zdefiniowanemu w art. 44 k.c. 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. Są to też takie prawa majątkowe jak wierzytelności oraz prawa osobiste o charakterze majątkowym. Mieniem są tylko prawa, nie są zaś obowiązki (długi), które własność i inne prawa majątkowe tylko obciążają. Pojęciem mienia są zatem objęte jedynie aktywa przysługujące określonej podmiotowi. (zob. komentarz do art. 44 kodeksu cywilnego, autorstwa Wojciech J.Katner, Lex 2009r, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2009 roku, sygn. II CSK 215/09, Lex nr 551060).

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. (zob. komentarz do art. 44 kodeksu cywilnego, autorstwa Wojciech J.Katner).

Przy takim ujmowaniu pojęcia „majątek”, oraz mając na uwadze fakt, że pozwany, po zwolnieniu go z obowiązków kuratora, obowiązany jest 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 krio w zw. z art. 178 krio, 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 nie pogorszony 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.

Zasadnie podważa 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 wątpienia 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, z pewnością uniemożliwiło mu wykazanie zasadności swych twierdzeń. Wątpliwy jest lakoniczny dość wniosek sądu meriti, że brak dokumentów źródłowych stanowi przeszkodę do ewentualnego zlecenia biegłemu sporządzenia opinii. Na co trafnie zwraca uwagę skarżący, uwadze sądu umknęło to, że sami powodowie nie kwestionowali potrzeby dokonania rozliczenia z pozwanym sprawowanego przez niego zarządu, przyłączając się do wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, dodatkowo wnioskując o zobowiązanie biegłego do ustalenia wysokości przychodu osiąganego z wpłaconych czynszów najmu i wypowiedzenia się, czy czynsze były wystarczające na pokrycie kosztu remontów budynku i lokali.

W powyższej sytuacji, dla oceny zasadności żądania zgłoszonego w pozwie, 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. Nie ma przy tym racji skarżący, że dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu istotne znaczenie ma to, że pozwany na dzień dzisiejszy nie posiada fizycznie środków uzyskanych od najemców.

W uzupełnieniu należy podnieść, że zatwierdzając sprawozdanie M. C. za cały okres wykonywania obowiązków kuratora, z wyłączeniem bilansu wydatków i dochodów z nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi wyłączył do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę w części dotyczącej wypłacenia wnioskodawcy (H. L.) kwoty stanowiącej nadwyżkę dochodów nad poczynionymi wydatkami, odsyłając wnioskodawcę w tym zakresie (między innymi zwrotu dochodów pozyskanych z nieruchomości) na drogę procesu.

Za uprawniony również uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez rozważenie skutków prawnych umów najmu zawieranych przez pozwanego z najemcami, bez szczegółowej analizy przepisów prawa, obowiązujących w dacie zawarcia każdej z umów. Słusznie bowiem zauważa skarżący, że mamy do czynienia z trzema grupami umów, zawieranych na podstawie trzech ustaw: ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 30 z 1987r, poz. 165 z późn. zm.), ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych (Dz.U.Nr 120 z 1998 r, poz.787) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005r, poz.266), w których uregulowane było zagadnienie dotyczące kaucji zabezpieczającej. Sąd nie dokonał szczegółowej analizy powyższych przepisów, ograniczając się do ogólnikowego stwierdzenia, że wpłaty dokonywane przez najemców miały charakter kaucji mieszkaniowych, z których pozwany nie miał prawa pokrywać kosztów remontów. Nie dokonał jednak pogłębionej analizy treści zawartych umów najmu, pod kątem ich dopuszczalności i skutków prawnych w kontekście regulacji zawartych w w/w ustawach. Tym samym jego kategoryczne wnioski co do charakteru wpłat dokonanych przez najemców, należało uznać za przedwczesne.

Z omówionych powyżej względów, w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, co musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd winien uwzględnić uwagi poczynione powyżej, przeprowadzić dowody zawnioskowane przez pozwanego, ewentualnie inne dowody zgłoszone przez strony, a następnie dokonać ponownie merytorycznej oceny zasadności powództwa.