III Ca 1676/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa M. R. (1) i M. R. (2) przeciwko J. B. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 20.984,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.484,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powodowie od 1998 r. są współwłaścicielami udziału wynoszącego ½ część w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (pozostały udział w prawie należy do H. N.) i w dniu 26 lutego 2001 r. udzielili W. B. (1) pełnomocnictwa do sprawowania zarządu swoim udziałem. M. J. (1) była najemczynią lokalu Nr (...) w budynku na tej nieruchomości i w dniu 16 czerwca 1994 r. uiściła związaną z wynajmem kaucję w kwocie 3.464.000,00 starych złotych, zaś w dniu 28 sierpnia 1997 r. W. B. (1) pobrał od niej dodatkowo kwotę 9.600,00 zł jako uzupełniającą kaucję w związku z zamianą na lokal Nr (...), w odniesieniu do którego umowa najmu została przez lokatorkę podpisana w dniu 31 sierpnia 1997 r. W dniu 4 października 2005 r., po zakończeniu najmu, M. J. (1) protokolarnie zdała zajmowany lokal powodom i zażądała od nich zwrotu zwaloryzowanej kaucji. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 11 maja 2011 r. wydanym w sprawie I C 671/09 zasądzono od H. N. oraz od M. i M. R. (2) kwoty po 9.854,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 listopada 2005 r. do dnia zapłaty i kwoty po 1.683,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; wyrokiem z dnia 14 listopada 2012 r. wydanym w sprawie III Ca 476/12 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację M. i M. R. (2) od tego orzeczenia. W dniu 5 lutego 2013 r. powodowie wykonali ten wyrok poprzez zapłatę sumy 21.269,00 zł jako należności głównej w kwocie 9.854,50 zł, odsetek ustawowych w kwocie 8.831,00 zł, kosztów procesu przed Sądem I instancji w kwocie 1.683,50 zł i kosztów postępowania odwoławczego w kwocie 900,00 zł. W. B. (1) zmarł w dniu 25 grudnia 2012 r, a jego spadkobiercami są: J. B., W. B. (2) i M. M. (2). W dniu 5 czerwca 2014 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 21.269,00 zł do dnia 20 czerwca 2014 r., a w dniu 24 lipca 2014 r. złożyli do Sądu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w zakresie zwrotu przez J. B. kwoty świadczonej przez nich w wykonaniu powyższego orzeczenia sądowego; w dniu 6 października 2014 r. odbyło się w tej sprawie posiedzenie, jednak ugoda nie została zawarta.

Sąd meriti wyraził przekonanie, że M. i M. R. (1) udało się sprostać ciężarowi dowodowemu i wykazali oni, iż W. B. (1) swoim bezprawnym i zawinionym zachowaniem wyrządził im szkodę, ponieważ jako zarządca nieruchomości pobrał od najemczyni M. J. (1) kaucję za lokal w wysokości 9.600,00 zł i nie rozliczył się z niej z właścicielami. Po pierwsze, świadczy o tym treść zaświadczeń z dnia 28 sierpnia 1997 r. i 31 października 1997 r., a po drugie, Sąd wskazał także na ustalenia poczynione w sprawie I C 671/09 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, jako że przesłuchany w toku tego postępowania W. B. (1) potwierdził autentyczność pieczątki i własnoręczności podpisu, jakimi te dokumenty zaopatrzono. Zauważono, że w tej sprawie Sąd miał możliwość przeprowadzenia postępowania dowodowego w szerszym zakresie, ponieważ mniej czasu minęło od zdarzeń będących przedmiotem tego postępowania i istniała możliwość przesłuchania W. B. (1), a efektem tego było stwierdzenie odpowiedzialności cywilnej pozwanych wynikającej z art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) i zasądzenie od M. i M. R. (1) na rzecz M. J. (1) kwoty 9.854,50 zł. Z mocy art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże oprócz stron procesu także inne sądy, a bezsporne jest, że powodowie spełnili zasądzone świadczenie i w dniu 5 lutego 2013 r. zapłacili je wraz z odsetkami. W ocenie Sądu Rejonowego wyjaśnienia J. B. nie miały istotnego waloru poznawczego, ponieważ miał on tylko bardzo ogólne wiadomości o współpracy jego ojca z właścicielami nieruchomości, nie miał wpływu na jego działalność jako administratora i tylko incydentalnie był świadkiem jego rozmów z powodem, ale nie interesował się ich treści. Również zeznania przesłuchanych świadków miały bardzo ogólny charakter i chociaż dotyczyły zasad współpracy administratora z jego mocodawcami, to jednak nie wynikało z nich, by W. B. (1) rozliczył się z kaucji pobranej od M. J. (1) ani też żaden z nich nie był obecny przy sporządzaniu opisanych wyżej zaświadczeń; dodatkowo Sąd podniósł, że wiarygodność świadków M. M. i S. M. obniża fakt, iż są oni najbliższą rodziną pozwanego, a ponadto niekorzystny dla J. B. wynik postępowania może wpłynąć na zakres odpowiedzialności jego siostry M. M. – jako

współspadkobierczyni po W. B. (1) – za należące do spadku długi. Wyjaśniono także, że wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. M. został oddalony jako zgłoszony po zakreślonym terminie, a do takiej decyzji Sąd był upoważniony przez art. 207 § 3 k.p.c.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne, a podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanego dopatrzył się w art. 471 k.c. – stanowiącym, że za szkodę wyrządzoną kontrahentowi odpowiada ten podmiot, który nie wykonał swojego zobowiązania bądź też wykonał je nienależycie – zaznaczając, że nie zaakceptował stanowiska powodów, którzy wywodzili swoje roszczenie z art. 415 k.c. Wskazano na treść art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), z którego wynika, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oraz na treść art. 361 k.c., wymagającego dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnienia zdarzenia, z którym przepisy łączą taką odpowiedzialność, szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy takim zdarzeniem i szkodą. Sąd wywiódł, że W. B. (1) poprzez niedopełnienie ciążącego na nim obowiązku zwrotu kaucji doprowadził powodów do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, a jego wina polegała na zaniedbaniu obowiązku zarządcy polegającego na przedsiębranym z należytą starannością – ocenianą przez pryzmat treści art. 355 k.c. – działaniu w interesie właściciela nieruchomości zgodnie z jego prawdopodobną wolą. Zarządca, wykonując zobowiązanie starannego działania, zobowiązany był do ustalenia hipotetycznej woli właściciela i kierowania się nią przy podejmowaniu działań – a w tym celu winien był przede wszystkim informować mocodawcę o podejmowanych przez siebie działaniach i konsultować się z nim w tym zakresie. Sąd zwrócił jeszcze uwagę na to, że należytą staranność W. B. (1) należy oceniać z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności, co uzasadnia zwiększone oczekiwania co do jego umiejętności, wiedzy, skrupulatności, rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania. Zdaniem Sądu, „(...) odpowiedzialność W. B. (1) polegała na doprowadzeniu powodów do zwrotu równowartości kaucji pobranej przez niego od M. J. (1), której to kaucji nie przekazał powodom (...)", a odpowiedzialność pozwanego wynika wprost ze spadkobrania po ojcu, jako że spadkobierca, który przyjął spadek wprost, zobowiązany jest do naprawienia szkody wyrządzonej przez spadkodawcę. Jeśli chodzi o zarzut przedawnienia, to Sąd nie podzielił poglądu pozwanego, iż strony umowy o administrowanie prowadziły działalność gospodarczą w zakresie zawierania umów najmu i świadczenia usług administrowania, a w konsekwencji przyjęto, że w sprawie niniejszej zastosowanie znajdują ogólne zasady przedawnienia roszczeń, czyli 10-letni termin przewidziany w art. 118 k.c. Powoduje to, że dochodzonego roszczenia nie sposób uznać za przedawnione, gdyż powstało ono z chwilą zapłaty na rzecz M. J. (1) kwoty zasądzonej wyrokiem wydanym w sprawie I C 671/09 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. O odsetkach należnych za opóźnienie od zasądzonego świadczenia orzeczono na mocy art. 481 § 1 k.c. i zasądzono je od 21 czerwca 2014 r., tj. dnia następnego po dniu wskazanym przez powodów w adresowanym do pozwanego wezwania do zapłaty. Na podstawie art. 98 k.p.c. nakazano J. B., który sprawę przegrał, by zwrócił powodom poniesione przez nich koszty procesu.

Wyrok ten zaskarżył powód w całości, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa – ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości – oraz zasądzenia od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

- błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i polegający na przyjęciu, że doszło do wyrządzenia szkody na skutek bezprawnego i zawinionego działania W. B. (1);

- naruszenie art. 212 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, tj. czy kaucja, której wpłatę potwierdził spadkodawca pozwanego, została przekazana na rzecz właściciela nieruchomości, a następnie powodów, którzy nabyli udział w nieruchomości, choć ustalenie tego faktu jest niezbędna dla przypisania pozwanemu winy i bezprawności działania, a w konsekwencji do uwzględnienia powództwa;

- naruszenie art. 227 k.p.c. i art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w związku z art. 248 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na pominięciu wniosku pozwanego o zobowiązanie powodów do przedstawienia umowy stanowiącej

podstawę nabycia przez nich od J. S. udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji nieprzeprowadzeniu dowodu z tego dokumentu, co skutkowało nieustaleniem faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie, czy powodowie przejęli na siebie prawa do rozliczenia kaucji ze spadkodawcą pozwanego;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną, ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz zaniechanie całościowej oceny dowodów i ich wnikliwego zbadania, co skutkowało sprzecznością istotnych ustaleń Sądu z zebranym w sprawie materiałem dowodowym polegającą na:

  przyjęciu, że z zaświadczeń z dnia 28 sierpnia 1997 r. i z dnia 31 października 1997 r. wynika, że W. B. (1) pobrał od M. J. (1) kaucję w wysokości 9.600,00 zł i nie rozliczył się z niej z ówczesnym (...), podczas dokumenty te są odpowiednio potwierdzeniem wpłaty przez M. J. (1) kwoty 9.600,00 zł tytułem kaucji z tytułu zamiany lokalu mieszkalnego oraz wyrażenia zgody na remont lokalu mieszkalnego Nr (...) przy ul. (...), nie zaś pobrania tej kwoty przez W. B. (1) i nieprzekazania jej właścicielowi nieruchomości;

  przyjęciu, że ze stanu faktycznego ustalonego w sprawie I C 671/09 wynika, że W. B. (1) nie przekazał kaucji powodom, podczas gdy w toku tego postępowania Sąd ustalił, że kaucja pobrana przy wynajęciu lokalu nr (...) nie została zwrócona M. J. (1), nie zaś że W. B. (1) nie dokonał zwrotu kaucji na rzecz właściciela nieruchomości;

  przyjęciu, że W. B. (1) i powodów łączyła umowa o zarząd w rozumieniu art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu 5 listopada 2005 r. (data wymagalności kaucji), podczas gdy W. B. (1) jednostronną czynnością prawną powodów w postaci upoważnienia z dnia 26 lutego 2001 r. został upoważniony do sprawowania zarządu udziałem ½ części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), co nie jest równoznaczne z podpisaniem dwustronnej umowy o zarządzanie nieruchomością, która w stanie prawnym z dnia 5 listopada 2005 r. (data wymagalności kaucji) powinna zostać zawarta na piśmie rygorem nieważności, co doprowadziło do oparcia orzeczenia na dokumencie nieistniejącym;

  pominięciu faktu, że w dniu 28 sierpnia 1997 r., kiedy to zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy zaświadczeniem M. J. (1) wpłaciła kaucję w wysokości 9.600,00 zł, właścicielem nieruchomości przy ul. (...) był J. S. a nie powodowie, którzy współwłaścicielami ½ części nieruchomości są od 1998 r., oraz pominięciu wyjaśnień M. R. (2), który stwierdził, że nie interesował się rozliczeniami pomiędzy W. B. (1) i J. S., co skutkowało niepoczynieniem ustaleń dotyczących pobrania i rozliczenia się z kaucji z ówczesnym (...);

  braku odniesienia się do stanowiska pozwanego prezentowanego na rozprawach oraz w głosie do protokołu z rozprawy z dnia 7 czerwca 2016 r., w szczególności dotyczącego przeniesienia przez J. S. – jako zbywcy przedmiotowej nieruchomości oraz beneficjenta kaucji wpłaconej przez najemców – na rzecz powodów wierzytelności obejmujących kaucję wpłaconą przez M. J. (2) oraz na nieustaleniu, czy J. S. otrzymał kaucję pobraną od M. J. (2) oraz czy powodowie dochodzili zapłaconej zgodnie z wyrokiem z dnia 11 maja 2011 r. kwoty od spadkobierców J. S.;

  odmowie mocy dowodowej zeznaniom świadków M. M. i S. M. z tego względu, że są to osoby bliskie, chociaż zeznania przede wszystkim świadka M. M. wskazują na dużą wiedzę o okolicznościach związanych ze zmianą mieszkań i o zwyczajach dotyczących rozliczenia przychodów i wydatków związanych z administrowaniem nieruchomością przez W. B. (1);

- art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że Sąd nie może dokonać innych ustaleń niż te, które stwierdza wydany wyrok, podczas gdy związanie sądu prawomocnym orzeczeniem zapadłym w innej sprawie na podstawie tego przepisu występuje w zasadzie przy tożsamości nie tylko przedmiotowej, ale i podmiotowej, obu tych spraw, co w przypadku niniejszej sprawy nie występuje, a co więcej w sprawie I C 671/09 dochodzono roszczenia od właścicieli nieruchomości w związku z nierozliczeniem się z kaucji, a roszczenie to nie mogło być kierowane do administratora nieruchomości, który powinien rozliczyć się z przyjętej kaucji stanowiącej

przychód z nieruchomości z osobą legitymującą się prawem własności nieruchomości w dniu przyjęcia kaucji, a nie w dniu jej rozliczenia z najemcą;

- art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu 5 listopada 2005 r. (data wymagalności kaucji), poprzez jego zastosowanie i uznanie, że W. B. (1) i powodów łączyła umowa o zarząd w rozumieniu wskazanego przepisu, podczas gdy W. B. (1) jednostronną czynnością prawną powodów w postaci upoważnienia z dnia 26 lutego 2001 r. został upoważniony do sprawowania zarządu udziałem ½ części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), co nie jest równoznaczne z podpisaniem dwustronnej umowy o zarządzanie nieruchomością, która w stanie prawnym z dnia 5 listopada 2005 r. (data wymagalności kaucji) stanowiła umowę nienazwaną i powinna zostać zawarta na piśmie rygorem nieważności, co doprowadziło do oparcia orzeczenia na dokumencie nieistniejącym;

- art. 6 k.c. w związku z art. 361 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że strona powodowa zadośćuczyniła ciążącemu na niej obowiązkowi wynikającemu z wskazanego przepisu, podczas gdy w toku postępowania nie został udowodniony fakt pobrania kaucji przez W. B. (1) i nieprzekazania jej właścicielowi nieruchomości, nie zostało udowodnione wejście przez powodów w uprawnienia ówczesnego (...) w zakresie wierzytelności powstałych przed dniem nabycia udziałów w nieruchomości w 1998 r. z tytułu zaległych czynszów najmu lub rozliczeń w zakresie kaucji, a tym samym nie zostały udowodnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej;

- art. 442 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 28 sierpnia 1997 r. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy roszczenie objęte pozwem uległo przedawnieniu, bo nawet przyjmując że W. B. (1) nie rozliczył się z kaucji pobranej od M. J. (1), to szkoda z tego tytułu powstała dokładnie w dniu pobrania kaucji, czyli według zaświadczenia potwierdzającego jej wpłatę, najpóźniej w dniu 28 sierpnia 1997 r., a zatem roszczenie o zwrot kaucji J. S. przez W. B. (1) przedawniło się w dniu 28 sierpnia 2000 r., a nawet przyjmując, że powodowie nabyli nieruchomość w 1998 r. i że to z nimi, chociaż brak jest ku temu podstawy prawnej, W. B. (1) powinien był rozliczyć się z kaucji pobranej od M. J. (1), to przedmiotowe roszczenie ulega przedawnieniu najpóźniej w dniu 28 sierpnia 2001 r.;

- art. 471 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy roszczenie objęte pozwem uległo przedawnieniu, bo nawet przyjmując że W. B. (1) nie rozliczył się z kaucji pobranej od M. J. (1), to szkoda z tego tytułu powstała dokładnie w dniu pobrania kaucji, czyli według zaświadczenia potwierdzającego jej wpłatę, najpóźniej w dniu 28 sierpnia 1997 r., a zatem roszczenie o zwrot kaucji J. S. przez W. B. (1) przedawniło się w dniu 28 sierpnia 2000 r., a nawet przyjmując, że powodowie nabyli nieruchomość w 1998 r. i że to z nimi, chociaż brak jest ku temu podstawy prawnej, W. B. (1) powinien był rozliczyć się z kaucji pobranej od M. J. (1), to przedmiotowe roszczenie ulega przedawnieniu najpóźniej w dniu 28 sierpnia 2001 r.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego w tym postępowaniu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, choć Sąd odwoławczy nie w pełni akceptuje przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku tok rozumowania, którego skutkiem było zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie.

Dla klarowności dalszych wywodów warto w pierwszej kolejności poświęcić nieco miejsca i czasu rozważeniu charakteru prawnego instytucji kaucji. Kaucja w ujęciu art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) i poprzedzającego chronologicznie to unormowanie art. 6a ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. Nr 120 z 1998 r., poz. 787 ze zm.) jest świadczeniem mającym cechy zabezpieczenia o charakterze rzeczowym i spełnianym w ramach wykonania umowy, na podstawie której najemca przenosi na rzecz wynajmującego określoną kwotę pieniężną celem zabezpieczenia jego roszczeń, jakie mogą wyniknąć z łączącego ich stosunku najmu, a wynajmujący

zobowiązany jest zwrócić po ustaniu najmu zwaloryzowaną sumę, którą sam otrzymał, z zastrzeżeniem możliwości potrącenia z niej swej niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem (tak J. Panowicz-Lipska [w:] „System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa. Tom 8" pod red J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2004, s. 80). Obowiązek zwaloryzowania kaucji jest oczywistą konsekwencją tego, że stosunek najmu trwa przez pewien okres czasu, niejednokrotnie przez wiele lat, w ciągu których może dojść do zmiany siły nabywczej pieniądza, a ponadto waloryzacja ta rekompensuje najemcy utratę korzyści związanych z niemożnością używania w tym czasie kapitału, którego własność przeniósł na wynajmującego w celu zabezpieczenia ewentualnych jego roszczeń, w celu generowania zysków. Prawo posłużenia się w tym celu kwotą pieniężną przeniesioną na niego jako kaucja uzyskuje z kolei wynajmujący, którego normalnym postępowaniem jest w takiej sytuacji dążenie do pomnożenia otrzymanej sumy (choćby tylko poprzez założenie oprocentowanej lokaty bankowej) przynajmniej w takim zakresie, by obowiązek zwrotu w stosownym czasie najemcy świadczenia w wysokości zwaloryzowanej nie doprowadził do uszczuplenia jego majątku; ponadto musi on mieć na uwadze, że skutkiem ewentualnego spadku siły nabywczej pieniądza, mającej także wpływ na wysokość czynszu, jest oczywiste ograniczenie możności zaspokojenia jego roszczeń wobec najemcy z nominalnej wartości kaucji.

Dalej podnieść trzeba, że zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kaucji nie jest powiązane– jak w przypadku zobowiązań realnych – z sytuacją prawnorzeczową podmiotu zobowiązanego, ale z rolą tego podmiotu w innym stosunku obligacyjnym, ponieważ obowiązek ten przechodzi na kolejne osoby występujące w roli wynajmującego, jeśli w czasie trwania umowy nastąpiły w tym zakresie zmiany podmiotowe, i ostatecznie jego realizacja obciąża osobę będącą stroną stosunku najmu w chwili jego ustania. O ile jednak z unormowań ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) wynika przeniesienie opisanego zobowiązania na kolejnych wynajmujących, to zawarte w niej przepisy nie regulują w żaden sposób transmisji praw do otrzymanej od najemcy kaucji, która wszakże ma posłużyć ewentualnemu zaspokojeniu roszczeń osoby będącej wynajmującym w chwili zakończenia umowy, bądź też zostać zwrócona najemcy w kwocie zwaloryzowanej. O ile np. w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1381) wprost nakazano, by podmiot przekazujący budynek najpóźniej w dniu zawarcia umowy wypłacił gminie kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców, a także oznaczono wysokość tych świadczeń na kwoty, w jakich należałoby kaucje te zwrócić najemcom w tym dniu, to w pozostałych przypadkach zmiany podmiotowej po stronie wynajmującego ustawodawca ani takiego nakazu w przepisach nie zawarł, ani też nie postanowił, że czynność prawna skutkująca tego rodzaju zmianą powoduje z mocy ustawy przejście praw do kaucji, i pozostawił ostatecznie rozwiązanie tej kwestii woli samych stron. Zdaniem Sądu II instancji, gdyby jednak nie doszło do umownego uregulowania tego zagadnienia, a kaucja nie została przekazana lub w inny sposób uwzględniona w rozliczeniach stron, to można zasadnie bronić poglądu, że wynajmującemu, który ostatecznie zwrócił najemcy zwaloryzowaną kaucję, przysługuje wobec poprzednika roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, ponieważ wskutek spełnienia świadczenia na rzecz najemcy doszło do jego zubożenia połączonego z jednoczesnym wzbogaceniem poprzedniego wynajmującego, który kaucję zatrzymał, pomimo innego jej przeznaczenia. Na zakończenie tych wywodów o charakterze ogólnym i teoretycznym można jeszcze dodać, że pobieranie kaucji, gospodarowanie nią zmierzające do jej pomnożenia oraz jej zwrot najemcy należy do czynności związanych ze zwykłym zarządem przedmiotem najmu i należy do normalnych obowiązków zarządcy, które winien on wykonywać z należytą starannością, działając w imieniu i na rzecz wynajmującego, a w razie zakończenia umowy o sprawowanie zarządu pobrana kaucja – jako uzyskana w ramach wykonywania tej umowy – winna zostać zwrócona zleceniodawcy, jak tego wymaga art. 750 k.c. w związku z art. 740 zd. II k.c.

Dla Sądu II instancji nie są w kontekście powyższych rozważań do końca jasne wywody Sądu meriti dotyczące odpowiedzialności W. B. (1) na gruncie przepisów o zobowiązaniach umownych. Sąd w uzasadnieniu orzeczenia wskazuje na umowę o zarządzanie udziałem w nieruchomości, jaka łączyła powodów z zarządcą, i wywodzi z niej istniejący po stronie tego ostatniego obowiązek przekazania właścicielom nieruchomości kaucji pobranej od lokatora, zaznaczając, że skoro zarządca tego nie uczynił, to doprowadził tym samym powodów do zwrotu M. J. (1) równowartości pobranej kaucji; powołany jest przy tym art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.). Stanowisko takie budzi jednak uzasadnione wątpliwości.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy nie poczynił jakichkolwiek ustaleń faktycznych co do istnienia, charakteru i treści tej umowy, stwierdził jedynie udzielenie W. B. (1) przez M. i M. R. (2) pełnomocnictwa do sprawowania zarządu (notabene niezgodnie z rzeczywistością przyjmując, że udzielono go w formie aktu notarialnego), a choć nie sformułowano wyraźnie takiej konkluzji, to przytoczenie przepisu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) zdaje się wskazywać na to, że Sąd był zdania, że zarząd sprawowany był na podstawie unormowanej tam właśnie umowy. W ocenie Sądu odwoławczego zgromadzony materiał dowodowy w rzeczywistości nie dawał podstaw do tego rodzaju ustaleń i zarzuty apelacyjne odnoszące się do tej kwestii są częściowo trafne. Oczywiście nie ma racji Sąd Rejonowy, o ile w istocie zajął stanowisko, że była to umowa unormowana w art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), już choćby dlatego, że musiałaby ona mieć formę pisemną, a więc na piśmie musiałyby zostać złożone oświadczenia woli obu jej stron – pod rygorem nieważności. Nie można natomiast zgodzić się z prezentowaną w apelacji tezą, że powodów i W. B. (1) nie wiązała żadna umowa dotycząca zarządu przedmiotową nieruchomością, co musiałoby prowadzić do wniosku, że zarządca swoje czynności w zakresie administrowania nieruchomością wykonywał, prowadząc sprawy właścicieli bez zlecenia. Tak jednak nie było, ponieważ M. i M. R. (1) udzielili W. B. (1) upoważnienia do wykonywania w ich imieniu i na ich rzecz czynności związanych z administrowaniem nieruchomością, przy czym nie ulega wątpliwości, że wskutek przyjęcia tego upoważnienia przez zarządcę i przystąpienia przez niego do zleconych mu zadań nawiązała się w sposób dorozumiany umowa zbliżona – w odniesieniu do czynności faktycznych – swoim charakterem do umowy zlecenia i zawierająca także umocowanie do dokonywania w imieniu i na rzecz mocodawców określonego zakresu czynności prawnych. Nie budzi większych wątpliwości, że właściciel nieruchomości niewchodzącej w skład zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w ujęciu art. 20 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), który nie zarządza nią bezpośrednio, może kwestię gospodarowania swoją nieruchomością uregulować według swojego wyboru, niekoniecznie poprzez zawarcie umowy unormowanej w art. 185 ust. 2 tejże ustawy (tak np. w uchwale SN z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 69/07, OSNC Nr 9 z 2008 r., poz. 99 lub w uchwale SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC Nr 7-8 z 2012 r., poz. 88), a zatem także w taki sposób, jak to uczynili powodowie.

Sąd jednak wywodzi dalej, że W. B. (1) w ramach tej umowy zobowiązany był, działając w imieniu i na rzecz zleceniodawców, zwrócić M. J. (1) zwaloryzowaną kwotę kaucji. W ocenie Sądu odwoławczego tego poglądu podzielić nie można. Zarządca pobrał tę kaucję, działając w imieniu i na rzecz poprzednika prawnego powodów, a uprawnienia do tej kaucji nie przeszły na M. i M. R. (1) z mocy prawa w chwili nabycia przez nich udziału we współwłasności nieruchomości. W. B. (1) był zobowiązany zatem do rozliczenia się z pieniędzy pobranych od najemczyni z J. S. i to do jego dyspozycji winien był je postawić najpóźniej w chwili zakończenia łączącej go z poprzednikiem powodów umowy o zarządzanie nieruchomością, stosownie do art. 750 k.c. w związku z art. 740 zd. II k.c. Oczywiście, wykonanie obowiązku wynikającego z powołanego przepisu nie musiałoby polegać na fizycznym zwrocie kaucji do rąk J. S., a w sytuacji gdyby wraz z przeniesieniem na powodów udziału we współwłasności zbywca przeniósł na nich także prawa do kaucji, nie byłoby przeszkód, aby pozostała ona nadal w posiadaniu zarządcy. Reasumując, W. B. (1) można byłoby uznać za zobowiązanego wobec powodów – z mocy łączącej ich umowy o sprawowanie zarządu – do należytego gospodarowania kwotą kaucji, a następnie do zadysponowania nią poprzez jej zwrot M. J. (1) w celu zaspokojenia roszczeń byłej lokatorki, jedynie wówczas, gdyby wykazano w toku postępowania, że prawa do kaucji przeszły na M. i M. R. (1) wraz z nabyciem udziału w nieruchomości, choćby na drodze dorozumianych uzgodnień z poprzednim właścicielem, ponieważ tylko w takim wypadku można byłoby przyjąć, że nawiązana z zarządcą umowa obejmuje swym zakresem także obowiązki związane z administrowaniem należącą do powodów kaucją i jej ewentualnym zwrotem. Takiego dowodu jednak nie przeprowadzono – choć ciężar dowodowy spoczywał tu na powodach – i ostatecznie rację mają skarżący, podnosząc w apelacji stosowne zarzuty dotyczące tej kwestii, jak również wskazując, że Sąd I instancji nie nadał właściwego znaczenia istotnemu w tym kontekście faktowi, że w chwili pobrania kaucji współwłaścicielami nieruchomości nie byli M. i M. R. (1), ale ich poprzednik prawny. Nie ma też żadnego dowodu na to, że J. S. przeniósł na powodów swoją wierzytelność o zwrot kaucji, jaka przysługiwała mu wobec W. B. (1) w związku z zakończeniem łączącej go z nim uprzednio umowy o sprawowanie zarządu. Bezzasadny jest natomiast zarzut odnoszący się do pominięcia wniosku pozwanego o zobowiązanie powodów do złożenia dokumentu umowy przenoszącej na nich własność udziału w nieruchomości w celu stwierdzenia, czy w jej ramach doszło do tego rodzaju cesji, ponieważ

ewentualne wykazanie tego faktu obciążało stronę powodową, nie zaś skarżącego, więc tym samym zaniechanie Sądu nie może powodować dla tego ostatniego niekorzystnych konsekwencji.

Nie można zgodzić się natomiast z autorem apelacji, że Sąd meriti nieprawidłowo ustalił, iż zarządca pobrał przedmiotową kaucję od M. J. (1), a podnoszona w tym zakresie argumentacja nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew jego wywodom Sąd dokonał właściwej interpretacji treści zaświadczenia z dnia 28 sierpnia 1997 r. i słusznie uznał, że skoro administrator wystawił i opatrzył podpisem oraz własną pieczątką zaświadczenie o dokonaniu przez lokatorkę wpłaty kaucji, a następnie jej to zaświadczenie przekazał, to stało się tak dlatego, że ową kaucję od niej pobrał, zaś zaświadczenie stanowi pokwitowanie tej wpłaty niezbędne najemczyni przy dochodzeniu jej zwrotu. Pobieranie od lokatorów świadczeń należnych wynajmującemu, w tym kaucji, należy do typowych obowiązków administratora budynku i w świetle zasad doświadczenia życiowego nie ma uzasadnionych podstaw, by wywodzić, że w rzeczywistości należność taką pobrała inna osoba, np. współwłaściciel nieruchomości, a W. B. (1) jedynie zaświadczył zamiast niego ten fakt przedłożonym dokumentem. Jeśli pozwany zamierzał przekonać Sąd, że w tym wypadku doszło właśnie do takiej nietypowej sytuacji, jego obowiązkiem było obalić domniemanie faktyczne wyprowadzone z treści dokumentu w zgodzie z logiką i doświadczeniem życiowym – co się jednak nie stało. Myli się także skarżący, wywodząc, iż Sąd Rejonowy w oparciu o ustalenia dokonane w sprawie I C 671/09 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi przyjął, iż W. B. (1) nie przekazał kaucji powodom, ponieważ uzasadnienie zaskarżonego wyroku w rzeczywistości nie zawiera tego rodzaju rozumowania. W istocie można odnaleźć tam akapit odnoszący się do orzeczenia zapadłego w tej sprawie z jednoczesnym przytoczeniem treści art. 365 § 1 k.p.c., jednak dalej Sąd wywodzi, że z rozstrzygnięcia tego wynika, iż zaistniały przesłanki odpowiedzialności M. i M. R. (1) wobec M. J. (1), zaś w niniejszej sprawie zachodzi związanie tym ustaleniem; do przesłanek tych należy jednak zaliczyć fakt pobrania kaucji, nie zaś jej przekazanie lub nieprzekazanie zarządcy, co oznacza, że do tej ostatniej okoliczności w ogóle nie odnoszą się rozważania Sądu dotyczące mocy wiążącej wcześniej zapadłego orzeczenia.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku można też odnaleźć – co również podnosi autor apelacji – niezbyt zręczne sformułowanie, iż ze znajdujących się w aktach zaświadczeń podpisanych przez W. B. (1) wynika, że po pobraniu zaliczek nie rozliczył się z nich ze swymi mocodawcami. W istocie ustalenie takie należy poczynić – i zapewne tak też postąpił Sąd I instancji – ale poprzez powiązanie udowodnionej okoliczności pobrania kaucji z niewykazaniem przez stronę pozwaną faktu późniejszego przekazania jej do rąk J. S. lub jego następców prawnych. Nie ulega bowiem wątpliwości, że to na pozwanym spoczywało, zgodnie z art. 6 k.c., zadanie przekonania Sądu w toku postępowania dowodowego, iż jego spadkodawca należycie wykonał swoje obowiązki i rozliczył się z pobranej kaucji, a w konsekwencji tego nie można mu zarzucić jej zatrzymania na szkodę osób wynajmujących, jest to bowiem okoliczność, z której mógłby on wywieść skutki prawne w postaci zwolnienia się od odpowiedzialności za szkodę powodów. Powołany przepis stanowi, że każda ze stron procesu ma obowiązek wykazania faktów będących podstawą ich powództwa bądź obrony, a skoro z materiału dowodowego wynikało, że W. B. (1) wszedł w posiadanie przedmiotowej kaucji, to skarżący – jeśli chciał się uwolnić od odpowiedzialności – zobowiązany był do przedstawienia dowodu, iż zarządca później wyzbył się jej posiadania, przekazując ją J. S. lub M. i M. R. (1). Niczego nie zmieniłoby w tym zakresie uwzględnienie przez Sąd wyjaśnień M. R. (2), który oświadczył, że nie interesował się rozliczeniami pomiędzy W. B. (1) i J. S., ponieważ brak wiedzy powoda nie mógłby z pewnością przyczynić się do udowodnienia faktu przekazania kaucji jego poprzednikowi prawnemu. Nie można wreszcie podzielić stanowiska skarżących dotyczącego niewłaściwej oceny mocy dowodowej zeznań świadków S. M. i M. M.. Sąd meriti wskazał, co prawda, na bliskie pokrewieństwo świadków z pozwanym oraz fakt, że siostra J. B. jest w analogicznej do niego sytuacji względem roszczeń powodów, a więc zarówno ona, jak i jej mąż, byli zainteresowani oddaleniem powództwa, jednak spostrzeżenia te nie miały decydującego znaczenia dla kwestii ewentualnego wykorzystania ich zeznań przy ustalaniu stanu faktycznego, zważywszy, że równocześnie Sąd odnotował, że ich wypowiedzi dotyczą jedynie ogólnych zasad współpracy W. B. (1) z właścicielami nieruchomości, natomiast świadkowie ci nie posiadają informacji dotyczących pobrania kaucji od M. J. (1) i dalszych losów tych pieniędzy. Skarżący również wskazuje na ich wiedzę o zwyczajach i postępowaniu zarządcy związanym z administrowaniem nieruchomością, nie są to jednak okoliczności, które mogłyby zadecydować o ewentualnej zasadności lub bezzasadności roszczeń objętych pozwem, w szczególności nie wynika z nich, by W. B. (1) rozliczał się z kimkolwiek z pobranej od lokatorki kaucji.

W rezultacie dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń stwierdzić trzeba ostatecznie, że W. B. (1) otrzymał jako zarządca nieruchomości działający w imieniu i na rzecz J. S. przedmiotową kaucję, a następnie nie przekazał jej swojemu mocodawcy nawet wówczas, gdy z uwagi na zbycie przez J. S. udziału we współwłasności nieruchomości łącząca ich umowa o sprawowanie zarządu wygasła. Okoliczności sprawy nie wskazują na to, by mocodawca W. B. (1) w ogóle wiedział o pobraniu kaucji, zważywszy, że brak dowodów na to, żeby zarządca składał jakiekolwiek sprawozdania z bieżącego administrowania lokalami lub w inny sposób informował właścicieli o podejmowanych w tym zakresie czynnościach. Konsekwencją takiego zachowania W. B. (1) było nieprzekazanie powodom praw do kaucji przez J. S. przy okazji przenoszenia na nich praw do nieruchomości, jak również brak podstaw do dochodzenia przez nich wobec J. S. bądź jego spadkobierców – po zaspokojeniu M. J. (1) – jakichkolwiek roszczeń mogących mieć swoje źródło w fakcie nieotrzymania wniesionej wcześniej kaucji. Gdyby W. B. (1) postępował zgodnie ze swymi obowiązkami i postawił kwotę kaucji do dyspozycji J. S. zamiast zachować ją dla siebie, to w normalnym biegu wydarzeń M. i M. R. (1) mogliby w chwili nabycia udziału we współwłasności nieruchomości zasadnie liczyć na otrzymanie od J. S. kwoty pieniężnej stanowiącej efekt prawidłowego gospodarowania pobraną kaucją do tego czasu i pozwalającej na ewentualne zaspokojenie roszczeń najemczyni w danej chwili (lub w najgorszym wypadku przysługiwałaby im wierzytelność o zapłatę takiej sumy), zyskaliby możliwość dalszego gospodarowania otrzymaną kwotą – czy to na drodze powierzenia zarządu W. B. (1), czy też innej osobie, bądź samodzielnego administrowania nieruchomością – a w efekcie w chwili ustania stosunku najmu łączącego ich z M. J. (1) dysponowaliby funduszami wystarczającymi dla jej zaspokojenia. Jak już bowiem wyżej powiedziano, obowiązek zwrotu kaucji w wysokości zwaloryzowanej jest rezultatem przyjętego przez ustawodawcę założenia, że przez czas zatrzymania jej przez wynajmującego najemca nie osiąga korzyści związanych z możnością używania w tym czasie kapitału, natomiast uzyskuje te korzyści sam wynajmujący. Nie ma więc przeszkód, aby takie samo założenie przyjąć na użytek rozpoznania niniejszej sprawy i uznać ze znacznym prawdopodobieństwem, że w przypadku dysponowania kaucją powodowie by te korzyści osiągnęli, natomiast w realiach rozpoznawanej sprawy – w związku z zatrzymaniem kaucji przez W. B. (1) – tak się nie stało. Reasumując, Sąd odwoławczy jest zdania, że wskutek bezprawnego i zawinionego zachowania spadkodawcy pozwanego doszło do szkody w majątku powodów polegającej na konieczności zaspokojenia słusznych roszczeń najemczyni z innych posiadanych zasobów pieniężnych, podczas gdy w wypadku prawidłowego postępowania zarządcy M. i M. R. (1) dysponowaliby nie tylko pobraną kaucją, ale także z wystarczającym prawdopodobieństwem można byłoby przyjąć, że również uzyskaliby w związku z jej posiadaniem określone korzyści – a w związku z tym spełniliby należne M. J. (1) świadczenie z tych właśnie składników majątkowych. W związku z powyższym doszło w ich majątku do uszczerbku pozostającego w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym i zawinionym zachowaniem W. B. (1); roszczeń dochodzonych pozwem – jak już wskazano – nie można wywieść z odpowiedzialności kontraktowej, jednak nie ma przeszkód, by oprzeć je w ramach opisanej przez powodów i potwierdzonej w ramach postępowania dowodowego podstawy faktycznej na art. 415 k.c., jak tego zresztą konsekwentnie domagali się w toku postępowania przeciwnicy skarżącego. Dodać można w tym miejscu, że ostateczne oparcie roszczeń powodów na innej podstawie prawnej niż art. 471 k.c. czyni bezprzedmiotowym zarzut apelacyjny odnoszący się do zastosowania tego przepisu przez Sąd Rejonowy.

Co więcej, bezsporne jest, że W. B. (1) po zgłoszeniu roszczeń przez M. J. (1) nie udzielił powodom zgodnej z rzeczywistością informacji o wpłacie kaucji, a to zadecydowało o odmowie zaspokojenia tych roszczeń przez M. i M. R. (1), którzy – sami nie mając jakiejkolwiek wiedzy w tej kwestii – opierali się przy podejmowaniu decyzji na jego relacji, nie mając uzasadnionych podstaw do tego, by jej nie ufać. Skutkowało to wytoczeniem przeciwko nim procesu, w toku którego były zarządca, zeznający w charakterze świadka, nadal konsekwentnie twierdził – pomimo okazywanego zaświadczenia, które przez niego zostało wystawione – że takiej należności nie pobrał. W rezultacie powodowie aż do zakończenia postępowania bronili swojego stanowiska, a wobec ostatecznie ustalonej przez Sąd jego niezasadności nałożono na nich obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz przeciwnika. Zwłoka w realizacji świadczenia – spełnionego ostatecznie w dniu 5 lutego 2013 r. – skutkowała też powstaniem po stronie małżonków R. zobowiązania do zapłaty zasądzonych wyrokiem odsetek ustawowych za zwłokę od dnia 5 listopada 2005 r. do tej daty. Zarówno należność z tytułu kosztów, jak i z tytułu odsetek, została zapłacona, co spowodowało uszczerbek w majątku powodów. Zdaniem Sądu II instancji, również i ta szkoda pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym

z nagannym i zawinionym postępowaniem W. B. (1), który wprowadził małżonków R. w błąd co do okoliczności świadczących o zasadności żądań najemczyni – co uzasadnia jego odpowiedzialność za nią na gruncie art. 415 k.c. – gdyż nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że w przypadku gdyby zarządca zachował się właściwie i przekazał im znane mu informacje o rzeczywistym stanie rzeczy powodowie nie zaspokoiliby roszczeń M. J. (1), unikając dzięki temu obciążenia odsetkami za zwłokę i kosztami procesu. Rację należy przyznać skarżącym, którzy uznali, że taki związek nie zachodzi już w odniesieniu do uszczerbku w ich majątku związanego z zapłatą odsetek należnych za okres po uprawomocnieniu się wyroku zasądzającego należność, gdyż to opóźnienie nie stanowi już konsekwencji zachowania W. B. (1).

Niezasadny jest też zarzut nieuwzględnienia przez Sąd meriti podnoszonego w toku procesu przez stronę pozwaną przedawnienia dochodzonego roszczenia. Zgodnie zarówno z art. 442^1 § 1 k.c., jak i z poprzednio obowiązującym art. 442 § 1 k.c., roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia, choć termin przedawnienia nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Zdarzenie powodujące szkodę polegającą na zaspokojeniu przez powodów roszczeń M. J. (1) z innych środków niż z uiszczonej przez najemczynię kaucji i uzyskanych korzyści związanych z jej posiadaniem nastąpiło w chwili zaniechania przez W. B. (1) postawienia pobranej kaucji do dyspozycji jego mocodawcy J. S. w związku z zakończeniem łączącej ich umowy o zarządzanie nieruchomością, a więc w roku 1998 r., kiedy to poprzednik prawny powodów zbywał na ich rzecz przysługujący mu udział we współwłasności. Natomiast za zdarzenie skutkujące zaistnieniem po stronie małżonków R. szkody w postaci zapłaty kosztów procesu i odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia uznać trzeba zaniechanie W. B. (1) w zakresie poinformowania powodów o prawdziwym stanie rzeczy po wezwaniu ich przez najemczynię do zwrotu kaucji w październiku 2005 r., czego konsekwencją była ich odmowa dokonania zapłaty. Zdaniem Sądu II instancji, małżonkowie R. dowiedzieli się o tym, że te zdarzenia wiążą się z powstaniem szkody w ich majątku i że ową szkodę wyrządził im W. B. (1), nie wcześniej niż w momencie uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego istnienie po ich stronie obowiązku zapłaty należności przysługującej M. J. (1), ponieważ dopiero wówczas uzyskali z wiarygodnego źródła informację, że kaucja została rzeczywiście od najemczyni pobrana przez zarządcę, a jego późniejsze postępowanie skutkowało powstaniem po ich stronie uszczerbku majątkowego. O podjęciu przez powodów działań zmierzających do ewentualnego przerwania biegu przedawnienia można mówić dopiero w dniu 24 lipca 2014 r., kiedy to złożono wniosek o zawezwanie J. B. do próby ugodowej. Wobec powyższego, stwierdzić należy, że terminy przewidziane w przytoczonych wyżej normach prawnych nie upłynęły przed tą datą w przypadku roszczenia o naprawienie szkody polegającej na zapłacie kosztów procesu i odsetek. Nietrudno natomiast zauważyć, że przed tym dniem minął już dziesięcioletni termin od opisanego wyżej zdarzenia wywołującego szkodę, które nastąpiło w roku 1998, a zatem roszczenie o naprawienie będącej jego skutkiem szkody istotnie uległo przedawnieniu, niezależnie już od tego, kiedy małżonkowie R. dowiedzieli się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia.

Należy jednak zauważyć, że wcześniejsze uzyskanie przez małżonków R. wiedzy o będącym przyczyną szkody nieprzekazaniu kaucji przez W. B. (1) – co z pewnością skutkowałoby niezwłocznym podjęciem przez nich działań zmierzających do realizacji przysługujących im roszczeń odszkodowawczych – nie było możliwe, ponieważ zarządca, zatrzymując tę sumę, zachował ten fakt z oczywistych przyczyn w tajemnicy, a nowi współwłaściciele nieruchomości nie mieli podstaw do przypuszczeń, że kaucja została w rzeczywistości pobrana od lokatorki. Podnieść trzeba, że spadkodawca pozwanego, którego zarówno z powodami, jak i z J. S., łączył oparty na szczególnym zaufaniu stosunek wynikający z zawartych umów o sprawowanie zarządu nieruchomością i wiążących się z nimi umocowań, przez kilkanaście lat utrzymywał swych mocodawców w nieświadomości co do faktu wyrządzenia im szkody, a będący tego skutkiem upływ terminu przedawnienia spowodowany był wyłącznie jego nielojalnym postępowaniem i nie wiązał się z jakimikolwiek zaniedbaniami po stronie małżonków R.. W takiej sytuacji skorzystanie przez stronę pozwaną z zarzutu przedawnienia, pozwalającego na uchylenie się od zaspokojenia dochodzonego pozwem roszczenia, w ocenie Sądu odwoławczego pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i w myśl art. 5 k.c. nie może być uważane za wykonywanie prawa podmiotowego podlegające ochronie ze strony Sądu; możność uznania zgłoszenia zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa jest bezspornie przyjęta w doktrynie i orzecznictwie (tak np. w uchwale

SN z dnia 10 marca 1993 r., III CZP 8/93, OSNC Nr 9 z 1993 r., poz. 153, w uchwale SN z dnia 11 października 1996 r., III CZP 76/96, OSNC Nr 2 z 1997 r., poz. 16 i w wielu innych orzeczeniach).

Zaskarżony wyrok, mimo oparcia rozstrzygnięcia na niewłaściwej podstawie prawnej, odpowiada jednak prawu, ponieważ W. B. (1) obciążał obowiązek naprawienia szkody, zaś pozwany odziedziczył dług wynikający z tego zobowiązania; zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. spadkobiercy do momentu działu spadku ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Podnoszone w złożonym środku zaskarżenia zarzuty nie mogą skutkować zmianą lub uchyleniem orzeczenia do ponownego rozpoznania, zatem apelacja pozwanego zostaje oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania należnych wygrywającym sprawę powodom orzeczono w oparciu art. 98 k.p.c.; składa się na nie wynagrodzenie reprezentującego ich pełnomocnika obliczone przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w brzmieniu pierwotnym na kwotę 2.400,00 zł, którą zasądzono od pozwanego na ich rzecz w równych częściach.