

**Sygn. akt: XIV C 1928/20 upr**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Anna Samosiuk
Protokolant:	Sekretarz sądowy Katarzyna Dacewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2021 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa S. R., A. K., D. R. (1), V. K. oraz Ł. M. (1)

przeciwko K. P., G. P. oraz A. M.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego G. P. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 146,42 zł (sto czterdzieści sześć złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
2. Zasądza od pozwanego G. P. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 146,42 zł (sto czterdzieści sześć złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
3. Zasądza od pozwanego G. P. na rzecz powoda Ł. M. (1) 58,99 zł (pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
4. Zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 95,47 zł (dziewięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
5. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 95,47 zł (dziewięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
6. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powoda Ł. M. (1) 38,17 zł (trzydzieści osiem złotych siedemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
7. zasądza od pozwanego K. P. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 47,73 zł (czterdzieści siedem złotych siedemdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
8. zasądza od pozwanego K. P. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 47,73 zł (czterdzieści siedem złotych siedemdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
9. zasądza od pozwanego K. P. na rzecz powoda Ł. M. (1) 19,08 zł (dziewiętnaście złotych osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
10. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

11. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego A. M. 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty,

12. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego K. P. 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt XIV C 1928/20

## UZASADNIENIE

Powodowie S. R., D. R. (1), V. K., A. K. oraz Ł. M. (1) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. P., G. P. oraz A. M. solidarnie na rzecz powodów kwoty 14.666 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, że pozwani, będąc współwłaścicielami nieruchomości położonej na działkach nr (...) w N. przy ul. (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgi wieczyste nr (...), w okresie od 13 września 2013 r. do 1 września 2018 r. zawarli 16 umów najmu lokali znajdujących się na terenie tej nieruchomości i pobrali od najemców kaucje w wysokości od 1500 do 2000 zł, w sumie 25.000 zł. Następnie w okresie od dnia 12 maja 2018 r. do dnia 30 sierpnia 2018 r. dokonali zwrotu części pobranych kaucji w łącznej kwocie 3.000 zł. Powód podniósł, że pobrane kaucje wraz z innymi dochodami z nieruchomości były przekazywane przez zarządcę na wspólne konto współwłaścicieli. Dnia 1 września 2018 r. wynajmujący zawarli ze wszystkimi najemcami nowe umowy najmu a wpłacone wcześniej przez najemców kaucje zostały zaliczone na poczet kaucji wynikających z nowych umów. Powodowie wyjaśnili, że w okresie od 16 listopada 2018 r. do 16 maja 2019 r. nabyli od pozwanych przysługujące im udziały w prawie własności wyżej opisanego nieruchomości. W wyniku tych umów powodowie, wraz z L. P. (1), stali się współwłaścicielami nieruchomości w częściach ułamkowych, wynoszących od dnia 16 maja 2019 r.: L. P. (1) – 12/144, powodowie S. R. oraz D. R. (1) 55/144, powodowie V. K. oraz A. K. – 55/144 oraz powód Ł. M. (1) – 22/144. Powodowie podnieśli, że L. P. (1) jako osoba częściowo ubezwłasnowolniona, nie podejmował decyzji związanych z zarządzaniem nieruchomością. Wskazali, że w okresie, gdy byli już współwłaścicielami nieruchomości, w związku z rozwiązaniem trzech umów najmu, działający w ich imieniu zarządca nieruchomości, dokonał zwrotu kaucji mieszkaniowych w łącznej kwocie 1500 zł. Powodowie podnieśli, że w związku ze zwrotem kaucji lokatorom, po ich stronie powstało roszczenie o zwrot wypłaconych świadczeń. Wskazali jednocześnie, że pozwani zobowiązani są także do przekazania powodom pobranych przez nich kaucji, które są związane z trwającymi jeszcze umowami. W związku z powyższym, powodowie pismami z dnia 10 września 2019 r. zwrócili się do każdego z poprzednich współwłaścicieli, wzywając do solidarnego zwrotu pobranych kaucji. Powodowie wyjaśnili, że L. P. (2), M. L. oraz P. L. dnia 26 września 2019 r. dokonali zwrotu części kwoty wpłaconych kaucji, w wielkości odpowiadającej ich udziału w prawie własności nieruchomości, w łącznej kwocie 7.344 zł. Pozostała zatem do zapłaty kwota 14.666 zł. Jako podstawę zgłoszonych roszczeń powodowie powołali art. 678 k.c. i wskazali, że zbywając udziały w nieruchomości pozwani utracili tytuł prawny do posiadania wpłaconych kaucji ponieważ powodowie wstąpili w każdy z 16 stosunków najmu, i w związku z tym kaucje powinny zostać przekazane powodom. Uzasadniając solidarność odpowiedzialności pozwanych powodowie powołali art. 370 k.c. oraz art. 380 k.c. wskazując jednocześnie, że solidarność powodów znajduje oparcie w art. 381 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. M. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany przyznał, że był współwłaścicielem nieruchomości wskazanych w uzasadnieniu pozwu oraz, że zbył przysługujące mu udziały w prawie własności tej nieruchomości na rzecz powodów. Zaprzeczył, jakoby kiedykolwiek pobrał jakąkolwiek kwotę tytułem kaucji zabezpieczającej umowy najmu, upoważniał panią E. R. do reprezentowania go w przedmiocie zaciągania zobowiązań finansowych, a w szczególności w zakresie pobierania kaucji zabezpieczających umowy najmu, otrzymał kiedykolwiek środki pieniężne pochodzące z wpłaconych kaucji, prowadził z powodami negocjacje dotyczące przeniesienia na ich rzecz praw i obowiązków dotyczących pobranych kaucji, przeniósł na powodów prawa i obowiązki wynikające z pobranych

kaucji, zawarł kiedykolwiek umowę najmu lokalu znajdującego się na nieruchomości, dokonał kiedykolwiek zwrotu jakiegokolwiek kwoty tytułem kaucji mieszkaniowej.

Pozwany K. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany przyznał, że był współwłaścicielem nieruchomości wskazanych w uzasadnieniu pozwu oraz, że zbył przysługujące mu udziały w prawie własności tej nieruchomości na rzecz powodów. Zaprzeczył, jakoby kiedykolwiek pobrał jakąkolwiek kwotę tytułem kaucji zabezpieczającej umowy najmu, upoważniał panią E. R. do reprezentowania go w przedmiocie zaciągania zobowiązań finansowych, a w szczególności w zakresie pobierania kaucji zabezpieczających umowy najmu, otrzymał kiedykolwiek środki pieniężne pochodzące z wpłaconych kaucji, prowadził z powodami negocjacje dotyczące przeniesienia na ich rzecz praw i obowiązków dotyczących pobranych kaucji, przeniósł na powodów prawa i obowiązku wynikające z pobranych kaucji, zawarł kiedykolwiek umowę najmu lokalu znajdującego się na nieruchomości, dokonał kiedykolwiek zwrotu jakiegokolwiek kwoty tytułem kaucji mieszkaniowej.

Pozwany G. P. również wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu przyznał, że był jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, udzielił wraz z innymi pozwanymi pełnomocnictwa pani E. R. do zarządzania w imieniu współwłaścicieli nieruchomością i skazał, że Pani E. R. działała w imieniu pozwanych w zakresie zaciągnięcia zobowiązania do zwrotu kaucji i rozliczenia się z kaucji zabezpieczającej oraz przeznaczenia jej na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. Podkreślił, że rozmowy z powodami nigdy nie dotyczyły kwestii wzajemnych rozliczeń w zakresie kaucji zabezpieczających. Wskazał, że art. 678 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu i nie dotyczy innych roszczeń stron powstałych przed dniem zbycia nieruchomości. Podniósł również, że powodowie dysponują kwotą zbliżoną do żądanej w pozwie, którą pozostali pozwani do dyspozycji powodów po wydaniu im nieruchomości i powodowie powinni ją zaliczyć na poczet kaucji zabezpieczających, które w przyszłości będą wypłacać najemcom.

W dalszym toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwany G. P. był współwłaścicielem do 6/36 części nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą nr (...).

O. śc bezsporna

Pozwany A. M. był współwłaścicielem do 6/36 części nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą nr (...).

O. śc bezsporna

Pozwany K. P. był współwłaścicielem do 3/36 części nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości położonej na działce nr (...) w N. przy ul. (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nakle Nad Notecią prowadzi księgę wieczystą nr (...).

O. śc bezsporna

Pozostałe udziały w prawie własności nieruchomości przysługiwały L. K., L. P., P. L., M. L. oraz L. P. (1).

O. ść bezsporna

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych na terenie wyżej opisanych nieruchomości były wynajmowane. Od 2010 r. zarządzaniem nieruchomością zajmowała się Pani E. R.. Początkowo została ona ustnie upoważniona przez współwłaścicieli do pobierania od lokatorów opłat z tytułu czynszów oraz opłacania bieżących rachunków a po około dwóch miesiącach zaproponowano jej aby zajęła się wszystkimi sprawami związanymi z administrowaniem nieruchomością. Początkowo Pani E. R. działała na podstawie ustnego upoważnienia.

W dniach 31 sierpnia 2012 r., 12 września 2021 r. oraz 6 października 2014 r. L. P. (3), M. L., P. L., L. K., G. P. oraz K. P. udzielili E. R. pisemnego pełnomocnictwa do reprezentowania ich przed sadami wszystkich instancji i w postępowaniu egzekucyjnym, organami administracyjnymi. Osobami fizycznymi i prawnymi oraz innymi podmiotami w tym zawierania ugód, w sprawach dotyczących lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w tym m.in. o zapłatę czynszu najmu i odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokali, o eksmisję, przyznanie lokalu socjalnego lub tymczasowego, odszkodowanie od gminy N. za niedostarczenie lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia. Gdy było to potrzebne, współwłaściciele udzielali Pani E. R. pełnomocnictwa do określonych czynności. Pan A. M. oraz Pani L. K. rzadko brali czynny udział w podejmowaniu decyzji związanych z zarządzaniem nieruchomościami, ufali bowiem pozostałym współwłaścicielom i godzili się z podejmowanymi przez nich decyzjami.

W latach 2010 – 2012 kilka mieszkań zostało zwolnionych. W związku z faktem, że lokale wymagały remontu właściciele uzgodnili, że będą one stopniowo remontowane z bieżących wpływów a następnie wynajmowane.

Pani E. R., działając za wiedzą i zgodą współwłaścicieli zawierała umowy najmu lokali znajdujących się na terenie nieruchomości a na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmujących wynikających z tych umów pobierała kaucje w wysokości od 1200 zł do 2000 zł. Żaden ze współwłaścicieli nigdy nie miał zastrzeżeń do czynności podejmowanych w ich imieniu przez E. R.. Łącznie w latach 2013 – 2018 r. Pani E. R. zawarła umowy najmu (...) lokali i pobrała kaucje zabezpieczające w łącznej kwocie 25.000 zł. Zdobyte w ten sposób środki, za zgodą i wiedzą współwłaścicieli, Pani E. R. przeznaczała na pokrycie kosztów kolejnych prac remontowych, a jeżeli w danym miesiącu potrzeb remontowych nie było, wpłacała kaucje na wspólny rachunek bankowy współwłaścicieli. Część tych kaucji, w łącznej kwocie 3000 zł została zwrócona lokatorom 6 lokali w wysokości po 500 zł w celu zakupu kuchenek elektrycznych do zajmowanych przez nich lokali. Zwrotu kaucji Pani E. R. dokonywała ze środków pochodzących z bieżących wpływów od lokatorów. Dnia 1 września 2018 r. Pani E. R. podpisał ze wszystkimi lokatorami nowe umowy najmu, w których zawarty został zapis o kaucjach mieszkaniowych. Kaucje te nie były rzeczywiście wpłacane we wrześniu 2018 r. lecz przy zawieraniu pierwotnych umów najmu i wolą stron tych umów zostały zaliczone na poczet umów zawartych 1 września 2018 r.

Dowody: zeznania świadka E. R. k. 421v. – 422v., zeznania świadka J. K. k. 421 – 422, pełnomocnictwo z dnia 31 sierpnia 2012 r. k. 216, pełnomocnictwo z dnia 31 sierpnia 2012 r. k. 217, pełnomocnictwo z dnia 12 września 2012 r. k. 218, pełnomocnictwo z dnia 6 października 2014 r. k. 219, rozliczenia k. 281 – 294, umowy najmu k. 86 – 215.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 16 listopada 2018 r. pozwany G. P. zbył na rzecz powodów przysługujące mu udziały w opisanych na wstępie nieruchomościach: 5/72 na rzecz S. i D. R. (1), 5/72 na rzecz V. i A. K. oraz 2/72 na rzecz Ł. M. (1).

O. ść bezsporna

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2018 r. L. P. (3), P. L. oraz M. L. zbyli na rzecz powodów przysługujące im udziały w opisanych na wstępie nieruchomościach: L. P. (3) zbyła udziały wynoszące 10/144 części na rzecz V. i A. K., udziały wynoszące 10/144 części na rzecz D. i S. R. oraz udziały wynoszące 4/144 części na rzecz Ł. M. (1). P. L. zbył udziały wynoszące 5/144 na rzecz V. i A. K., udziały wynoszące 5/144 na rzecz D. oraz S. R. oraz udziały wynoszące 2/144 na rzecz Ł. M. (1). M. L. zbył udziały wynoszące 5/144 na rzecz V. i A. K., udziały wynoszące 5/144 na rzecz D. oraz S. R. oraz udziały wynoszące 2/144 na rzecz Ł. M. (1).

O. śc bezsporna

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2019 r. L. K. oraz A. M. zbyli na rzecz powodów przysługujące im udziały w opisanych na wstępie nieruchomościach: L. K. zbyła udziały wynoszące 5/72 części na rzecz D. oraz S. R., udziały wynoszące 5/72 części na rzecz V. i A. K. oraz udziały wynoszące 2/72 części na rzecz Ł. M. (2). A. M. zbył udziały wynoszące 5/72 części na rzecz D. oraz S. R., udziały wynoszące 5/72 części na rzecz V. i A. K. oraz udziały wynoszące 2/72 części na rzecz Ł. M. (2).

O. ści bezsporne

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 16 maja 2019 r. K. P. zbył udziały wynoszące 5/144 części na rzecz V. i A. K., udziały wynoszące 5/144 na rzecz D. oraz S. R. oraz udziały wynoszące 2/144 na rzecz Ł. M. (1).

O. ści bezsporne

Kwestie związane z rozliczeniem wpłaconych przez najemców kaucji nie były przedmiotem rozmów pomiędzy stronami umów sprzedaży.

D. ód: zeznania świadka zeznania świadka J. K. k. 421 – 422, zeznania powódki V. K. k. 437 - 438, zeznania powoda Ł. M. (1) k. 438 – 438 v., zeznania pozwanego G. P. k. 438v., - 439, zeznania pozwanego K. P. k. 439 – 439v., zeznania pozwanego A. M. k. 439v.

W związku z rozwiązaniem umowy najmu lokalu nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. Pani E. R., z bieżących środków, dokonała zwrotu kaucji zabezpieczającej w kwocie 1500 zł.

W związku z rozwiązaniem umowy najmu lokalu nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. Pani E. R., z bieżących środków, dokonała zwrotu kaucji zabezpieczającej w kwocie 1500 zł.

W związku z rozwiązaniem umowy najmu lokalu nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. Pani E. R., z bieżących środków, dokonała zwrotu kaucji zabezpieczającej w kwocie 1500 zł.

O. ści bezsporne, vide: zeznania świadka E. R. k. 421v. – 422v., rozliczenie za styczeń 2019 r. k. 296, rozliczenie za luty 2019 r. k. 297, rozliczenie za wrzesień 2019 r. k. 298, zeznania powódki V. K. k. 437 - 438, zeznania powoda Ł. M. (1) k. 438 – 438 v.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń stron w takim zakresie, w jakim okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były pomiędzy stronami sporne, a także na podstawie zeznań wyżej wymienionych świadków, przedłożonych dokumentów oraz przesłuchania stron.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy pozwani mają obowiązek przekazać powodom kwotę stanowiącą równość kaucji zabezpieczających wpłaconych przez lokatorów w okresie gdy pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Co do zasady kaucja zabezpiecza nie tylko należności czynszowe, lecz także inne należności z tytułu najmu, które obciążają lokatora, np. z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu, dokonanych uszkodzeń czy kosztów odnowienia. Brak jest przepisów, które regulowałyby by kwestie związane z losem kaucji w przypadku zbycia wynajętego lokalu. Strona powodowa powoływała się na art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym, w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. W ocenie Sądu przepis ten nie daje podstaw do uznania,

że nabywca lokalu staje się również stroną stosunku obligacyjnego, z którego wynika obowiązek dokonania zwrotu kaucji zabezpieczającej. Jak wskazuje się w orzecznictwie, skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2004 r. V CK 208/04). Do takich roszczeń należy zaliczyć m.in. roszczenie o zwrot kaucji. Wierzytelność o zwrot kaucji powstaje bowiem w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu, natomiast staje się wymagalna w razie pojawienia się zdarzeń prawnych określonych w ustawie. Od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcą i wynajmującego łączy dodatkowy – obok stosunku najmu – stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji (por. uchwała Sądu Najwyższego z 26 września 2002r., III CZP 58/02). W konsekwencji należy przyjąć, że w sytuacji, gdy zmiana właściciela nieruchomości następuje na skutek zbycia lokalu mieszkalnego to na nabywcę lokalu nie przechodzi obowiązek zwrotu najemcy kaucji zabezpieczającej. Najemca może domagać się zwrotu kaucji jedynie od osoby, której kaucja ta została wpłacona. W ocenie Sądu brak jest podstaw do tego aby nabywcę lokalu obciążać obowiązkiem zwrotu kaucji, której po pierwsze nie otrzymał a po drugie, o której istnieniu nie musiał wiedzieć (jak to miało miejsce na gruncie niniejszej sprawy). Ponadto nabywca nieruchomości najczęściej nie posiada wiedzy o wcześniejszych kwestiach związanych z rozliczeniem opłat za korzystanie z lokalu, w tym w szczególności wcześniejszego wykorzystania kaucji na pokrycie zaległych opłat. Prowadziłoby to trudnego do zaakceptowania i nieznajdującego oparcia w żadnej normie skutku w postaci nałożenia na nabywcę nieruchomości obowiązku spełnienia świadczenia, które winna spełnić osoba, która kaucję otrzymała, pomimo tego, iż nabywca z faktu wpłacenia kaucji poprzedniemu właścicielowi nie uzyskał żadnej korzyści a jego ewentualne roszczenia w stosunku do najemcy nie są w żaden sposób zabezpieczone. Wynika to z samej istoty instytucji, jaką jest kaucja zabezpieczająca ewentualne roszczenia osoby, która tą kaucję faktycznie otrzymała albowiem jedynie faktyczne jej posiadanie umożliwia skorzystanie z możliwości, jakie daje kaucja zabezpieczająca.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że zbywcy nieruchomości nie zobowiązywali się w stosunku do nabywców do przekazania im wpłaconych przez najemców kaucji.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, że powodom nie przysługuje roszczenie do zbywców nieruchomości o przekazanie kwoty stanowiącej równowartość kaucji wpłaconych przez najemców. Kaucje te, w przypadku istnienia ku temu podstaw, winny zostać zwrócone najemcom przez osoby, na rzecz których zostały wpłacone.

Należało jednak mieć na względzie to, że roszczenia byłych lokatorów o zwrot kaucji związanych z najmem trzech lokali mieszkalnych wygasły z powodu przekazania byłym najemcom przez zarządcę nieruchomości kwot stanowiących równowartość wpłaconych kaucji. Należało zatem ustalić z czyich środków kwot te zostały wypłacone i kto na tym i ile zyskał (art. 405 k.c.).

W styczniu 2019 r. doszło do wypłacenia pierwszej z kwot - kwoty 1500 zł. W tym czasie współwłaścicielami nieruchomości byli pozwani jak również L. K., A. M., K. P. oraz L. P. (1). Świadek E. R. zeznała, że dokonywała zwrotu kaucji z posiadanych środków pochodzących z dochodów z nieruchomości. Dochody z nieruchomości przysługują wszystkim współwłaścicielom w stosunku do ich udziałów. Nie można zatem twierdzić, że dokonanie wypłaty kwoty 1500 zł dnia w styczniu 2019 r. odbyło się wyłącznie kosztem majątku powodów, albowiem nastąpiło to również kosztem pozostałych współwłaścicieli. Należy również wskazać, że z rozliczenia sporządzonego przez Panią E. R. za miesiąc październik 2018 r. wynika, że na dzień 31 października 2018 r. saldo w kasie wynosiło + 7.771,29 zł (k. 418). Z kolei z rozliczenia za styczeń 2019 r. (k. 296) wynika, że saldo z grudnia wynosiło + 7.661,52 zł. Wynika z tego, że nie wszystkie środki były na bieżąco wypłacane współwłaścicielom, nie sposób zatem ustalić, z czyich środków dokonano wypłaty w styczniu 2019 r. kwoty 1500 zł. Mogło być to również ze środków pozostałych z dochodów z października czy z listopada 2018 r. a zatem również ze środków należących do pozwanych (pierwsze udziały zbyto 16 listopada 2018 r.). Ponadto, zgromadzony w toku procesu materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, jakie należności związane z utrzymaniem nieruchomości w grudniu 2018 r., tj. miesiącu w którym podpisano drugą umowę sprzedaży, obciążają

powodów a jakie pozwanych. Nie wiadomo zatem o jaką kwotę powodowie zostali zubożeni w związku z wypłatą kaucji w styczniu 2019 r.

Kolejną kwotę w wysokości 1500 zł wypłacono w lutym 2019 r. z bieżących dochodów a zatem również z dochodów pozostałych współwłaścicieli: na ten dzień poza powoda byli to L. K., A. M., K. P. oraz L. P. (1). Kwota do podziału pomiędzy współwłaścicieli została ustalona już po odjęciu kwoty 1500 zł. (k. 297). W konsekwencji należało uznać, że wypłata w lutym kwoty 1500 zł nastąpiła również ze środków należących do pozwanych A. M. oraz K. P., a także pozostałych współwłaścicieli L. K. oraz L. P. (1). Nie zostali oni zatem w żaden sposób wzbogaceni w związku z dokonaniem tej wypłaty. Jedynie pozwany G. P. został bezpodstawnie wzbogacony poprzez zmniejszenie jego pasywów, z tym że odnosić to należy jedynie do jego udziału we własności nieruchomości oraz udziałów jakie w lutym 2019 r. we własności nieruchomości mieli powodowie. Ponad udział powodów w dochodach z nieruchomości spłata kaucji nastąpiła bowiem kosztem majątku pozostałych współwłaścicieli, niewystępujących po stornie powodowej. Sąd dokonał zatem obliczenia wielkości udziałów powodów w prawie własności nieruchomości w lutym 2019 r. i ustalił, że powodowie S. i D. R. (1) byli współwłaścicielami nieruchomości w 30/144 części (20,83%), powodowie V. i A. K. w 30/144 części (20,83%) natomiast powód Ł. M. (1) w 12/144 części (8,33%). Odpowiedzialność pozwanego G. P. z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ogranicza się do jego udziału w prawie własności nieruchomości tj. 6/36 części a zatem do kwoty 250 zł. Z kwoty 250 zł po 20,83 % czyli po 50,95 zł należało zwrócić powodom S. oraz D. R. (2) a także V. i A. K. natomiast 8,33 % czyli 20,82 zł powodowi Ł. M. (1).

Kolejna kwota 1500 zł została wypłacona 25 września 2019 r. a zatem wyłącznie ze środków należących do powodów oraz L. P. (1) czym zostali zubożeni, co skutkowało wzbogaceniem pozwanych w stosunku do wartości ich udziałów w nieruchomości. Powodowie S. i D. R. (1) byli wówczas właścicielami nieruchomości w 55/144 części (38,19%), powodowie V. i A. K. w 55/144 części (38,19%) natomiast powód Ł. M. (1) w 22/144 części (15,27%).

Odpowiedzialność G. P., przy przyjęciu jego udziału 6/36 części zł ustalono na kwotę 250 zł, z tego 38,19 % dało kwotę 95,47 zł dla powodów S. i D. R. (1), 95,47 zł dla powodów V. i A. K., oraz 15,27 % co dało kwotę 38,17 zł dla powoda Ł. M. (1).

Odpowiedzialność A. M. przy przyjęciu jego udziału 6/36 części zł ustalono na kwotę 250 zł, z tego 38,19 % dało kwotę 95,47 zł dla powodów S. i D. R. (1), 95,47 zł dla powodów V. i A. K., oraz 15,27 % co dało kwotę 38,17 zł dla powoda Ł. M. (1).

Odpowiedzialność K. P. przy przyjęciu jego udziału 3/36 części zł ustalono na kwotę 125 zł, z tego 38,19 % dało kwotę 47,73 zł dla powodów S. i D. R. (1), 47,73 zł dla powodów V. i A. K., oraz 15,27 % co dało kwotę 19,08 zł dla powoda Ł. M. (1).

Sąd nie znalazł podstaw do ustalenia solidarniej odpowiedzialności pozwanych, nie istniała również solidarność wierzycieli po stronie powodowej. Zasądzone roszczenie opiera się o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.) a zatem dotyczy każdego z majątków odrębnie.

Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie znajdowało podstawę a treści art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz w wezwaniu do zapłaty, które zostało skierowane do pozwanych we wrześniu 2019 r.

Mając powyższe na względzie:

13. w pkt. 1 wyroku zasądzono od pozwanego G. P. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 146,42 zł (50,95 + 95,47 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,

14. w pkt 2 wyroku zasądzono od pozwanego G. P. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 146,42 zł (50,95 + 95,47 zł), wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,

15. w pkt 3 wyroku zasądzono od pozwanego G. P. na rzecz powoda Ł. M. (1) 58,99 zł (20,82 zł + 38,17 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
16. w pkt 4 wyroku zasądzono od pozwanego A. M. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 95,47 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
17. w pkt 5 wyroku zasądzono od pozwanego A. M. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 95,47 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
18. w pkt 6 wyroku zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powoda Ł. M. (1) 38,17 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
19. w pkt 7 wyroku zasądzono od pozwanego K. P. na rzecz powodów S. R. oraz D. R. (1) 47,73 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
20. w pkt 8 wyroku zasądzono od pozwanego K. P. na rzecz powodów V. K. oraz A. K. 47,73 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
21. w pkt 9 wyroku zasądza od pozwanego K. P. na rzecz powoda Ł. M. (1) 19,08 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,
22. W pkt 10 wyroku powództwo oddalono w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając nimi w całości powodów ze względu na fakt, iż powodowie wygrali proces jedynie w niewielkiej części (w 4,7 %). Koszty procesu poniesione przez każdego z pozwanych A. M. oraz K. P. to 3617 zł. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 3600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. Sąd uznał, że pomimo ustanowienia przez wyżej wymienionych pozwanych tego samego pełnomocnika, brak jest podstaw do zasądzenia na ich rzecz wspólnie kosztów związanych z wynagrodzeniem jednego pełnomocnika.

Zagadnienie to było przedmiotem oceny Sądu Najwyższego m.in. w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r. (sygn. III CZP 130/06, LEX 212453), zgodnie z której tezą: „Wygrywającym proces współuczestnikom, o których mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c., reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika”. Odwołując się do brzmienia art. 98 § 3 k.p.c. (stanowiącego, że do niezbędnych kosztów strony reprezentowanej przez adwokata – radcę prawnego – zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata), a także unormowania art. 109 § 2 k.p.c., który nakłada na sąd obowiązek, by podczas orzekania o kosztach procesu uwzględniać celowość i niezbędność poniesienia kosztów z uwagi na charakter sprawy, Sąd Najwyższy skonstatował, że: „Sprawa jest jedna, bez względu na liczbę występujących w niej osób, i strona też jest jedna, również wtedy, gdy – przy współuczestnictwie procesowym – w jej charakterze występuje kilka podmiotów. W. charakter strony w danej sprawie nie stanowi wyodrębnionego kryterium ustalania kosztów związanych z zastępstwem procesowym”.

Pogląd sformułowany w przytoczonej uchwale SN oraz jego motywy nie zyskały powszechnej aprobaty ani w doktrynie (krytycznie m.in. G. Julke, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, GSP – Prz. Orz. 2008, nr 3, s. 67–82), ani w orzecznictwie. Odmienne stanowisko odnośnie do zwrotu wydatków związanych z ustanowieniem tego samego pełnomocnika przez współuczestników zajęły w szczególności SA w L. (m.in. w wyroku z dnia 30 października 2014 r., sygn. I ACa 427/14.), SA we W. (m.in. w wyroku z dnia 8 lipca 2013 r., sygn. I ACz 1316/13), a także SA w W. (w wyroku z dnia 16 grudnia 2020 r., sygn. VI ACa 566/19).

W przywołanych orzeczeniach zwrócono uwagę na następujące argumenty wspierające wykładnię przeciwną do przyjętej w ww. uchwale SN:



23. w świetle art. 98 § 1 k.p.c. „strona przegrywająca” obowiązana jest zwrócić koszty procesu „przeciwnikowi”, a zatem nie tyle stronie w znaczeniu procesowym, ile każdej osobie występującej w procesie po stronie przeciwnej, niezależnie od tego, jak liczne jest po stronie wygrywającej grono współuczestników;

24. ograniczenie zwrotu wydatków na rzecz współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika do tylko jednego wynagrodzenia prowadzi do nieuzasadnionego zwolnienia strony przegrywającej proces od obowiązku zwrotu stronie wygrywającej rzeczywiście poniesionych przez nią niezbędnych kosztów obrony jej praw, wbrew zasadzie wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c.;

25. przepisy procedury cywilnej nie przewidują ograniczeń dla współuczestnika sporu w kwestii wyboru pełnomocnika, wobec czego zgodnie z zasadą samodzielnego działania współuczestnik zachowuje pełną swobodę wyboru pełnomocnika, a wydatki z tego tytułu należy zaliczyć do niezbędnych kosztów procesu.

Przykładów różnic w wykładni omawianego problemu dostarcza również orzecznictwo Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 10 października 2012 r. (sygn. akt I CZ 105/12,) Sąd Najwyższy uznał, że w sytuacji, w której współuczestnictwo zachodzi po stronie wygrywającej proces, zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda ze stron wygrywających proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony.