

Sygn. akt: I C 275/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. W. (1)

przeciwko A. J.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSO Katarzyna Banko

**Sygn. akt I C 275/13**

## UZASADNIENIE

Powód J. W. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego A. J. kwoty 89.400 zł tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wpłaty kaucji oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powód wskazał, że w dniu 13 grudnia 1988r. otrzymał przydział na mieszkanie zakładowe w związku z zatrudnieniem w Hucie (...). Przy podpisaniu umowy najmu został zobowiązany do wpłacenia kaucji w wysokości 40-krotności czynszu w dniu zawarcia umowy. W dniu 16 stycznia 1998r. mieszkanie powoda zostało sprzedane przez Hutę (...) osobie trzeciej, tj. pozwanemu. Wobec powyższego zdarzenia nabywca przejął wszystkie sprawy związane z umową najmu od zbywcy Huty (...). W wyniku eksmisji w dniu 17 lipca 2013r. powód opuścił lokal i przekazał go nabywcy.

Pozwany A. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany podniósł zarzut braku legitymacji biernej wskazując, że adresatem roszczenia powoda powinna być Huta (...) S.A. z siedzibą w Z.. Ze względu na denominację przeprowadzoną w 1994r. powód powinien dochodzić o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w wysokości 8,94 zł, stanowiąca w 1989r. kwotę 89 400,00 zł. Prócz tego pozwany wskazał, że powód żąda zapłaty powyższej sumy pomimo tego, iż pozwany nigdy wspomnianej kwoty nie otrzymał. Ponadto pozwany zakwestionował wartość dowodową pokwitowania potwierdzającego przyjęcie przez Hutę (...) kaucji, jednocześnie uznając przedstawione przez powoda dokumenty dotyczące umowy najmu oraz protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwany nabył użytkowanie wieczyste

gruntu oraz prawo własności budynku na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z Hutą (...). Zgodnie z oświadczeniem zawartym w powyższym dokumencie powyższe prawa były wolne od obciążeń i praw wobec osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej. Między Hutą (...), a pozwanym nie ma umowy dotyczącej zwrotu kaucji dla lokatora o nazwisku (...). Powód mógł wystąpić do Huty (...) o stwierdzenie wpłaty kaucji po zmianie pracodawcy w 1997r., lecz termin ten uległ 10 letniemu przedawnieniu w 2007r. Powód od 1988r. był zatrudniony w Hucie (...), z dniem 1 czerwca 1997r. zmieniając pracodawcę na Zakład (...) w (...) S.A. z siedzibą w C., z czego wynika domniemanie, że powód mógł odzyskać kaucję od Huty (...), która to wymagalność uległa już 10 - letniemu terminowi przedawnienia. W wyniku braku wnoszenia opłat czynszowych w latach 2006-2007r. powód otrzymał nakaz eksmisji na podstawie prawomocnego wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zabrze w sprawie o sygn. akt I C 198/07. Powód występując na drogę sądową domagał się sprzedaży zajmowanego przez niego lokalu oraz zwrotu poniesionych przez niego nakładów na lokal od pozwanego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód J. W. (1) w latach 1988-1997 był zatrudniony w zakładzie (...) z siedzibą w Z., zaś od 1 czerwca 1997r. do 2005r. w Zakładzie (...) S.A. z siedzibą w C.. W wyniku umowy zawartej w dniu 13 grudnia 1988r. z wynajmującym Hutą (...) w Z. ul. (...), powód został najemcą mieszkania zakładowego znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. o łącznej powierzchni użytkowej 78,42 m<sup>2</sup>. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Do zamieszkania z najemcą uprawnieni zostali jego żona – J. W. (2) oraz dzieci: U. W., E. W., I. W. oraz M. W.. W § 8 wspomnianej umowy, widniało postanowienie, wg którego najemca miał uiścić wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w kwocie 89.400,00 zł. W dniu 06 stycznia 1989r. powód wpłacił powyższą kwotę w kasie Huty (...).

W dniu 15 stycznia 1998r. pozwany A. J. i B. J. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nabyli za kwotę 80.000,00 zł od Huty (...) S.A. z siedzibą w Z. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 458 m<sup>2</sup> oraz prawo własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość o kubaturze 4405 m<sup>3</sup>. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pismem z dnia 19 stycznia 1998r. Huta (...) S.A. w Z. poinformowała powoda o zbyciu nieruchomości na rzecz A. J..

W dniu 30 stycznia 1998r. powód J. W. (1) zawarł z pozwanym A. J. i B. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony. W związku z zawarciem powyższej umowy powód nie wpłacał pozwanemu żadnej kaucji mieszkaniowej.

W późniejszym czasie powód domagał się nabycia prawa własności wynajmowanego lokalu. W latach 2006 – 2007 powód nie uiszczał opłat czynszowych za zajmowany lokal co spowodowało wypowiedzenie umowy najmu. Sąd Rejonowy w Zabrzu wyrokiem z 15 kwietnia 2008r. wydanym w sprawie I C 198/07 nakazał J. W. (1) i J. W. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), ustalił, że J. W. (1) i J. W. (2) przysługuje prawo o otrzymaniu lokalu socjalnego i w związku z powyższym nakazał wstrzymanie opuszczenia i opróżnienia przez nich lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powód w dniu 17 lipca 2013r. wydał pozwanemu lokal położony w Z. przy ul. (...). Lokal został przyjęty przez pozwanego bez uwag, z zastrzeżeniem odbioru przez najemcę kwoty 500,00 zł tytułem zapłaty za drzwi i bojler elektryczny.

Pismem z dnia 22 lipca 2013r. powód wezwał pozwanego do zwrotu kaucji wpłaconej w 1989r. w chwili zawarcie umowy najmu z Hutą (...). Powód w piśmie wskazał, że pozwany zawierając umowę sprzedaży z Hutą (...) dotyczącą prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przejął kaucje wpłacane przez najemców mieszkań zakładowych i w związku z tym domaga się zwrotu zwaloryzowanej kaucji.

W odpowiedzi pozwany pismem z dnia 1 sierpnia 2013r. zwrócił się do powoda o dostarczenie dokumentu wewnętrznego lub księgowego wskazujący osobę, której wpłacona została kaucja, umowy kaucyjnej i warunków zwrotu kaucji, wniosku o wypłatę – zwrot kaucji, jeśli taki był kierowany do podmiotu przyjmującego wpłatę oraz oświadczenia przyjmującego wpłatę, że powód takiego świadczenia nie przyjął.

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił na podstawie następujących dowodów: protokołu przekazania lokalu mieszkaniowego z dnia 17 lipca 2013r. (k. 4), protokołu zdawczo-odbiorczy mieszkania z 16 lipca 2013r. (k. 5), wezwanie do zwrotu kaucji z dnia 22 lipca 2013r. (k. 6), umowy najmu nr (...) zawartej pomiędzy powodem a Hutą (...) (k. 7, 9-13), dowód wpłaty kaucji mieszkaniowej (k. 8), pisma Huty (...) S.A. w Z. z dnia 19 stycznia 1998r. (k. 14), umowy najmu z dnia 30 stycznia 1998r. zawartej pomiędzy powodem a A. J. i B. J. (k. 15), umowy sprzedaży użytkownika wieczystego gruntu oraz własności budynku stanowiącego odrębną własność zawartej w dniu 15 stycznia 1998r. pomiędzy Hutą (...) S.A. w Z. a A. J. i B. J. (k. 59-62), pisma pozwanego A. J. skierowanego do powoda J. W. (1) z dnia 1 sierpnia 2013 r. (k. 63), wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze z dnia 15 kwietnia 2008r. sygn. akt I C 198/07 (k. 64), wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 sierpnia 2010 r. sygn. akt V ACa 226/10 (k. 68), wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 29 grudnia 2009 r. sygn. akt I C 284/09 (k. 69), pisma powoda z dnia 4 października 2010r. skierowanego do pozwanego (k. 74). Dokumenty były w pełni wiarygodne, albowiem zostały sporządzone przez uprawnione podmioty, zaś ich wiarygodność nie była podważana.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 października 2000 roku (K.33/99, OTK ZU 2000 nr 6, poz. 188) przyjął, że art. 62 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w zakresie w jakim przepis ten wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust 1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. W konsekwencji utraty mocy obowiązującej tego przepisu możliwe stało się dokonywanie waloryzacji sądowej kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994r. W uchwale z dnia 26 września 2002r. (III CZP 58/02 OSNC 2003, nr 9, poz. 117) Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie wyłącza możliwości stosowania art. 358<sup>1</sup>§ 3 kc w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. Ponadto Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wszystkie kaucje mieszkaniowe podlegają waloryzacji, jednakże reguły takiej waloryzacji uzależnione są od daty wpłacenia kaucji. Kaucje uiszczone w okresie obowiązywania ustawy o ochronie praw lokatorów waloryzowane są według reguł określonych w art. 6 ust. 3 tej ustawy; kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych podlegają reżimowi waloryzacji przewidzianemu w art. 36 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994r. ma zastosowanie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Przepisy dotyczące wpłacania i zwrotu kaucji mieszkaniowej (art. 6 i art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 62 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych) pozwalają stwierdzić, że przysługująca najemcy wierzytelność o zwrot kaucji jest wierzytelnością pieniężną. Przewidziany w przepisach obowiązek zwrotu kaucji mieszkaniowej koresponduje z istnieniem po stronie wpłacającego (najemcy) określonej wierzytelności pieniężnej odpowiadającej co do zakresu obowiązkowi wynajmującego. Wierzytelność o zwrot kaucji powstaje już 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, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały podstawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym.

Bezspornym w sprawie było, że powód wpłacił kaucję mieszkaniową w 1989r. w kasie Huty (...) w związku z zawarciem umowy najmu w dniu 13 grudnia 1988r. oraz, że zawierając z pozwanym umowę najmu w dniu 30 stycznia 1998r. na rzecz pozwanego nie wpłacał on już żadnej kaucji. Domagając się zwrotu zwaloryzowanej kaucji od

pozwanego powód wskazał na przepis art. 678 § 1 kc, 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. Wspomniany przepis chroni najemcę przed niekorzystną dla niego sytuacją, w której po zbyciu przedmiotu najmu przez wynajmującego osobie trzeciej byłby on narażony na konieczność wydania przedmiotu najmu przed czasem wygaśnięcia umowy najmu. Przepis art. 678 § 1 kc jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Z chwilą zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje z mocy samego prawa w miejsce zbywcy. Powyższe uregulowania oznacza, że przekształcenia podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z wyjątkiem wyraźnie wyłączonych umową.

Zauważyć jednak należy, że w rozpoznawanej sprawie strony w dniu 30 stycznia 1998r. zawarły nową umowę najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z którą powód nie był zobowiązany do uiszczenia na rzecz pozwanego kaucji mieszkaniowej.

Umowa sprzedaży użytkownika wieczystego gruntu oraz budynku mieszkalnego zawarta pomiędzy Hutą (...) S.A. w Z. a pozwanym A. J. zawierała postanowienie, że prawa będące przedmiotem umowy sprzedaży są wolne od obciążeń i praw osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej, w tym od hipoteki ustawowej oraz od zadłużeń i innych praw względem Skarbu Państwa lub Gminy. Z treści powyższej umowy nie wynika, aby pozwany przejął od Huty (...) S.A. w Z. kaucje mieszkaniowe wpłacone przez najemców w chwili zawierania umów najmu z Hutą.

Przepis art. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U.1994.119.567 ze zm.) stanowi, że ustawa reguluje zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali: gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty oraz spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach. Zgodnie z art. 7 ust. 3 powyższej ustawy kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców – w wypadku przekazania nieruchomości zakładowej gminie - przekazujący wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Zgodnie z art. 9 ust. 1 powyższej ustawy powyższą zasadę stosowało się także w przypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Pozwany A. J. podał, że Huta (...) S.A. w Z. w związku ze sprzedażą użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku nie przekazała mu jakiegokolwiek kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców w chwili zawarcia umowy najmu ze zbywcą nieruchomości. Powód nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, który zaprzeczyłby twierdzeniu pozwanego. Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 roku, I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Zatem za zasadny uznać należy zarzut pozwanego dotyczący braku legitymacji biernej.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie orzeczono jak w sentencji.

Gliwice, dnia 18 maja 2014r. SSO Katarzyna Banko