

Sygn. akt V ACa 599/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja
Sędziowie :	SA Tomasz Pidzik SO del. Aleksandra Janas (spr.)
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko A. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 13 maja 2014 r., sygn. akt I C 275/13

oddala apelację.

Sygn. akt V ACa 599/14

UZASADNIENIE

Powód J. W. wystąpił do Sądu Okręgowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagał się zasądzenia od pozwanego A. J. kwoty 89.400zł tytułem zwrotu kaucji mieszkaniowej, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia jej wpłaty, to jest od 6 stycznia 1989r. Uzasadniając żądanie podał, że w dniu 13 grudnia 1988r. w związku z zatrudnieniem w (...)w Z. otrzymał przydział mieszkania zakładowego i uiścił kaucję mieszkaniową w podanej wyżej wysokości, stanowiącej czterdziestokrotność należnego czynszu. W dniu 16 stycznia 1998r. mieszkanie to zostało zbyte pozwanemu, który przejął wszystkie obowiązki wynajmującego. W wyniku orzeczenia eksmisji powód opuścił przedmiotowy lokal w dniu 17 lipca 2013r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut braku legitymacji biernej. Nie kwestionując podanych w pozwie okoliczności faktycznych (poza faktem uiszczenia kaucji) pozwany twierdził, że nabył nieruchomości wraz

z lokalem wynajmowanym przez pozwanego bez jakichkolwiek obciążeń. Zaprzeczył także by otrzymał od zbywcy jakiegokolwiek kwoty uiszczone przez najemców tytułem kaucji mieszkaniowych.

Wyrokiem z 14 maja 2014r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo ustalwszy uprzednio, że w latach 1988-1997 powód był zatrudniony w (...) z siedzibą w Z., zaś od 1 czerwca 1997r. do 2005r. w (...)S.A. z siedzibą w C.. W wyniku umowy zawartej w dniu 13 grudnia 1988r. z wynajmującym (...) został najemcą mieszkania zakładowego położonego przy ul. (...) w Z.. Zgodnie z § 8 umowy najmu w dniu 6 stycznia 1989r. w kasie (...)powód uiścił kaucję zabezpieczającą w kwocie 89.400zł. W dniu 15 stycznia 1998r. pozwany A. J. i B. J. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nabyli od (...)za kwotę 80.000zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) prawo własności posadowionego na niej budynku, który stanowił odrębną nieruchomość. O fakcie tym powód został poinformowany przez zbywcę, a następnie w dniu 30 stycznia 1998r. zawarł z pozwanym A. J. i B. J. umowę najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony, a w związku z jej zawarciem powód nie wpłacał pozwanemu żadnej kaucji mieszkaniowej. Sąd Okręgowy ustalił też, że powód nie uiszczał opłat czynszowych, co doprowadziło do wypowiedzenia umowy najmu i orzeczenia eksmisji. W dniu 17 lipca 2013r. lokal został wydany pozwanemu bez zastrzeżeń.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd doszedł do przekonania, że powództwo nie jest zasadne. Nie kwestionując co do zasady prawa powoda do żądania waloryzacji kaucji mieszkaniowej w oparciu o art. 358⁽¹⁾ § 3 k.c. stwierdził, że przewidziany w przepisach ustaw lokalowych 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 wpłacenie 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. Wskazał także Sąd Okręgowy, że przepis art.678 § 1 k.c., z którego powód wywodził swe roszczenie, 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. Podkreślił jednocześnie, że strony zawarły nową umowę najmu, w związku z którą powód nie uiszczał kaucji mieszkaniowej, a z treści umowy sprzedaży zawartej przez (...) i pozwanego nie wynikało by pozwany przejął kaucje mieszkaniowe wpłacone przez najemców w chwili zawierania umów najmu z (...). Także sam pozwany zaprzeczył by przejął kaucje, a powód wbrew obowiązkowi wynikającemu z art.6 k.c. nie zaoferował żadnego dowodu na okoliczność przeciwną. Ostatecznie zatem Sąd Okręgowy uwzględnił zarzut pozwanego o braku jego legitymacji biernej, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W apelacji od powyższego wyroku powód zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, a polegający na przyjęciu, że pozwany nie ma obowiązku zwrotu wpłaconej przez powoda kaucji mieszkaniowej, a także błąd polegający na nieustaleniu, że pozwany nabył mieszkanie zakładowe od L. K. jako przedstawiciela (...). Na tej podstawie skarżący wnosił o ustalenie komu Skarb Państwa przekazał przedmiotową kaucję, o zobowiązanie pozwanego L. K. jako poprzedniego właściciela do zwrotu kaucji mieszkaniowej oraz o zmianę wyroku poprzez ustalenie pozwanego jako zobowiązanego do zwrotu tej kaucji oraz o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. W toku postępowania apelacyjnego powód domagał się przeprowadzenia dowodu na okoliczność przesłuchania A. J. i L. K. przez Prokuraturę Rejonową w Z., a także twierdził, że pozwanym powinna być (...) Spółka Akcyjna w Z. jako podmiot, który przejął majątek upadłego zakładu pracy, odpowiedzialnego za zwrot kaucji mieszkaniowej. Wnosił także o dopuszczenie dowodu z pisma dotyczącego żądania zwrotu kaucji, jakie skierował do tej spółki.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie stwierdzić trzeba, że zgodnie z art.383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Żadna z powyższych okoliczności nie miała miejsca, a zatem oświadczenie powoda o tym, że domaga się ustalenia komu Skarb Państwa przekazał kaucję mieszkaniową nie może być traktowane jako skuteczna modyfikacja żądania pozwu. Podobnie nieskuteczne jest rozszerzenie kręgu podmiotów występujących po stronie pozwanej o L. K. i (...) Spółkę Akcyjną w Z. ponieważ art.391 § 1 k.p.c. stoi na przeszkodzie dokonywaniu przekształceń podmiotowych na etapie postępowania apelacyjnego. Przedmiotem oceny pozostaje zatem żądanie pierwotnie zgłoszone przez powoda, to jest o zasądzenie od pozwanego A. J. kaucji mieszkaniowej w wysokości podanej pozwie i z określonymi tam odsetkami.

Dokonując tej oceny Sąd Apelacyjny zbadał w pierwszej kolejności ustalenia faktyczne, jakie poczynił Sąd Okręgowy w oparciu o okoliczności pomiędzy stronami niesporne oraz dowody zaoferowane przez strony. Na tej podstawie stwierdzić trzeba, że Sąd Okręgowy nie uchybił zasadom określonym w art.233 § 1 k.p.c. – poczynione przezeń ustalenia są prawidłowe, wobec czego Sąd Apelacyjny aprobuje je w pełni i czyni własnymi.

Wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda w toku postępowania apelacyjnego podlegały oddaleniu na podstawie art.227 k.p.c. ponieważ okoliczności, do ustalenia których zmierzały, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza wobec niedopuszczalności przekształceń podmiotowych.

W swej apelacji powód podniósł zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, jednak z przytoczonego uzasadnienia należy wnosić, iż skarżący nie kwestionuje ustaleń jako takich (poczynionych zresztą zgodnie z twierdzeniami zawartymi w pozwie), lecz wywiedzione z nich wnioski co do braku legitymacji biernej pozwanego.

Także w tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego jest słuszne. Podkreślić należy, że obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej nie jest objęty dyspozycją art.678 § 1 k.c.

Jak już wskazał Sąd Okręgowy, 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 najemcę i wynajmującego łączy dodatkowy – obok stosunku najmu – stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji (uchwała Sądu Najwyższego z 26 września 2002r., III CZP 58/02). Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2004 r. V CK 208/04).

Podsumowując – ponieważ wierzytelność o zwrot kaucji mieszkaniowej powstała przed zbyciem na rzecz pozwanego nieruchomości, w której znajduje się lokal najmowany przez powoda, a jednocześnie nie wykazał on by pozwany jako nabywca przejął uiszczone przez najemców kaucje, nie jest on adresatem żądania o ich zwrot. Za wnioskiem takim przemawia dodatkowo przywołana przez Sąd Okręgowy regulacja prawna zawarta w art.7 ust.3 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994r., Nr 119, poz.567 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, 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. Tym samym ustawodawca wprowadził zasady dotyczące sukcesji w zakresie rozliczenia kaucji mieszkaniowych w razie przeniesienia własności mieszkań zakładowych. Gdyby skutek w postaci przejścia na nabywcę lokalu obowiązku zwrotu kaucji wynikał z art.678 § 1 k.c. (lub jakiegokolwiek innego przepisu), regulacja ta byłaby zbędna. Jej

wprowadzenie do systemu prawnego przemawia za stanowiskiem, że sukcesja, o jakiej mowa, nie następuje wraz ze zbyciem lokalu mieszkalnego i że dla osiągnięcia takiego skutku wymagane jest podjęcie dodatkowych czynności prawnych. Powód nie wykazał, by pozwany jako nabywca nieruchomości oraz (...) w Z. jako jej zbywca czynności tego rodzaju podjęli, wobec czego zasadny jest wniosek o braku legitymacji biernej po stronie pozwanego, co z kolei prowadzić musiało do oddalenia powództwa.

Z tych przyczyn w oparciu o art.385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako nie znajdującą usprawiedliwionych podstaw prawnych.

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)