

*Sygn. akt II Ca 34/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 19 marca 2013 r.*

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **Wojewódzkiemu Centrum (...) Zakładowi Opieki Zdrowotnej w S.**

**o zapłatę 1.468,50 zł**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 5 listopada 2012 r., sygn. akt I C 1032/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 90zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 34/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo P. K. przeciwko Wojewódzkiemu Centrum (...) ZOZ w S. o zapłatę 1468,50 zł oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Strona pozwana jest następcą prawnym (...)w S., działającego pierwotnie w formie jednostki budżetowej, a po przekształceniu zarządzeniem Wojewody (...)z 11 września 1998 r., w ramach prawnych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej. Poprzednik prawny pozwanej zawarł z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S.przy ul. (...)i na tej podstawie, na przełomie 1988/1989 r. P. K.uiścił na rzecz wynajmującego kaucję mieszkaniową w wysokości 70 160 zł. Lokal mieszkalny objęty stosunkiem najmu, na podstawie darowizny z 21 grudnia 2001 r. pomiędzy Wojewodą (...)a Gminą S., został skomunalizowany i przeszedł na własność wspomnianej Gminy. Z kolei umową sprzedaży z dnia 30 września 2002 r. przedmiotowy lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości nabyła małżonka powoda J. K.. Pismem z dnia 4 stycznia 2005 r. strona pozwana odmówiła

powodowi zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w roku 1988 wynosiło 53 090 zł, zaś w IV kwartale roku 2002 - 2 225,41 zł.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z aktualnie obowiązującym brzmieniem art. 6 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana; kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zaś w przypadku wpłacenia kaucji pod rządem uprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych kaucja wpłacona przez najemcę (...) podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1; zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę. Jako że powód wpłacił kaucję w roku 1988, kiedy powołane regulacje jeszcze nie obowiązywały, Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie zastosowanie znaleźć musi ogólna regulacja art. 358<sup>1</sup> § 3 kc, odnoszącego się do wszelkich zobowiązań pieniężnych, w tym do roszczenia najemcy o zwrot wpłaconej przy zawarciu umowy kaucji, istniejącego w ramach dodatkowego porozumienia o charakterze obligacyjnym, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym. Stanowisko to potwierdzone zostało w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 w sprawie III CZP 58/02 (OSNC 2003/9/17), zgodnie z którym przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) nie wyłącza możliwości stosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem

12 listopada 1994 r. Wspomniane regulacje dotyczą jednakże wzajemnych roszczeń rozliczeniowych, jakie powstają pomiędzy wynajmującym właścicielem lokalu a najemcą, który lokal nabył bądź opuścił. W okolicznościach sporu strona pozwana nie jest adresatem cytowanych norm. Wynika to z dyspozycji art. 678 kc stanowiącego, że 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. Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Strona pozwana nie posiada zatem legitymacji biernej, bowiem utraciła ją z chwilą komunalizacji lokalu najmowanego przez powoda, w 2001 r. Podnoszone przez P. K. okoliczności, że Gmina nie dysponowała nigdy uiszczoną przez niego kaucją, poza brakiem dowodów na tę okoliczność, nie mają istotnego znaczenia z punktu widzenia powoływanych wyżej regulacji, które kreuja roszczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą, zaś sprawa dysponowania bądź nie sumą kaucji, jest ewentualnym przedmiotem stosunków pomiędzy zbywcą a nabywcą najętego lokalu. Z tych powodów Sąd powództwo oddalił, a o kosztach procesu orzekł po myśli art. 98 § 1 kpc.

W apelacji od powyższego wyroku powód, wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 678 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że na jego podstawie roszczenia najemcy o zwrot kaucji mieszkaniowej uiszczonej w okresie poprzedzającym zbycie przedmiotu najmu przysługują wobec najemcy, bowiem obowiązek zwrotu kaucji przeszedł z mocy prawa na nabywcę nieruchomości,
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 kpc poprzez brak wskazania podstawy faktycznej i pełnej podstawy prawnej w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, co uniemożliwia powodowi ewentualne zaskarżenie tego rozstrzygnięcia i co tym samym ma wpływ na wynik sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu. Sąd Okręgowy w całości podzielił zarówno ustalenia faktyczne jak i wywody prawne przedstawione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne.

Przechodząc do oceny wniesionej apelacji należy stwierdzić, że podniesione w niej zarzuty nie są zasadne. W ocenie skarżącego Sąd I instancji rozpoznając niniejszą sprawę naruszył przepis art. 678 § 1 kpc, gdyż przyjął, że na mocy tegoż przepisu obowiązek zwrotu kaucji przeszedł na następcę prawnego strony pozwanej. Zdaniem Sądu Okręgowego do takiego uchybienia jednak nie doszło. Co prawda rzeczywiście obowiązek zwrotu kaucji mieszkaniowej wynika bezpośrednio z przepisu ustawy, a nie z umowy najmu, jednakże sam fakt wpłaty kaucji jest ściśle związany z umową najmu, gdyż warunkuje on jej zawarcie. W tej sytuacji Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że skoro strona pozwana przed zakończeniem stosunku najmu przestała być wynajmującym / w jej bowiem miejsce na mocy komunalizacji wstąpiła Gmina S./ brak jest po stronie Wojewódzkiego Centrum (...)ZOZ w S.legitymacji biernej. Ponadto należy wskazać, że choć powód w apelacji na poparcie swego stanowiska powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26.09.2002r / III CZP 58/02, opubl. LEX nr 54930 /, to jednak ze stanu faktycznego tejże sprawy nie wynika, by jako strona pozwana występował tam podmiot, który uprzednio już utracił przymiot wynajmującego. Również z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że obowiązek zwrotu kaucji nie dotyczy uprzednich wynajmujących / patrz: wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 maja 2009r, IV S.A./Wr 32/09, LEX 569925 /. Jeśli zaś chodzi o wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2004r / V CK 208/04 /, na który również powołał się powód, to trzeba podkreślić, że stan faktyczny tejże sprawy był zupełnie inny, dotyczył on bowiem zwrotu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu.

Nie można także podzielić stanowiska skarżącego, że Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy prawnej swego rozstrzygnięcia, czym miał naruszyć przepis art. 328 § 2 kpc. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji przytoczył bowiem przepisy, które były podstawą orzeczenia oraz wskazał, że przyczyną oddalenia powództwa był brak legitymacji po stronie pozwanej.

Jeśli zaś chodzi o zarzut dotyczący kosztów procesu, to choć Sąd I instancji rzeczywiście w uzasadnieniu nie wyliczył ich szczegółowo, jednakże należy stwierdzić, iż koszty te zostały orzeczone prawidłowo. Składa się na nie bowiem opłata sądowa – 74 zł, wynagrodzenie radcy prawnego- 180 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa- 17 zł, co razem stanowi kwotę 271 zł.

Reasumując, z przyczyn wskazanych powyżej Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja jako bezzasadna, na podstawie art. 385 kpc powinna podlegać oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano w oparciu o przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przyjmując, iż na wysokość tychże kosztów składa się wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 90 zł.