

Sygn. akt: I C 1032/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Damian Czajka |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Karolina Nesterewicz |

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2012 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko W. w S.

o zapłatę 1.468,50 zł

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 271 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 1032/12

UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego W. w S. 1 468,50 zł, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 października 2002 r. oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu żądania wskazał, że w latach 80 – tych ubiegłego wieku, zawarł z poprzednikiem prawnym strony pozwanej – W. w S., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami, w przeciągu sześciu miesięcy od 9 czerwca 1988 r., uiścił kaucję mieszkaniową w łącznej kwocie 70 160 zł. Umowa najmu lokalu wygasła 30 września 2002 r., w związku z zakupem mieszkania przez małżonkę powoda J. K.. Lokal ten nabyła od G., która stała się jego właścicielem, na mocy darowizny z 21 grudnia 2001 r. uczynionej przez Wojewodę (...). Pomimo zmian właściciela lokalu, kaucja powoda z 1988 r. nie została przekazana G., nie zmieniono również umowy najmu. Decyzją Wojewody (...) z dnia 11 września 1998 r. W. w S. przekształcony został samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej o tej samej nazwie. Pismem z 8 listopada 2004 r. powód wystąpił do strony pozwanej o zwrot kaucji, w odpowiedzi uzyskując stanowisko, że działający w formie samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej pozwany szpital, nie odpowiada za zobowiązania poprzednio istniejącej jednostki budżetowej. W ocenie powoda strona pozwana przejęła, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej wszelkie zobowiązania poprzednika, co potwierdzone zostało w zarządzeniu Wojewody (...); stąd jest zobowiązana do zwrotu kaucji. Powód wyjaśnił dodatkowo, że z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie wynika, aby zobowiązanym do zwrotu uiszczonej kaucji był właściciel nieruchomości, zaś G. nigdy nie dysponowała wpłaconą przez niego sumą. Odnosząc się do wysokości żądania P. K. wskazał, że wobec istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, wpłacona kwota kaucji winna być zwaloryzowana przy

uwzględnieniu stosunku jej wysokości do średniego miesięcznego wynagrodzenia z daty uiszczenia kaucji oraz daty wymagalności jej zwrotu, przy przyjęciu równomiernego rozłożenia ryzyka zaistniałej inflacji, na obie strony.

Strona pozwana W.w S. wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła, że posiada legitymacji biernej, ponieważ nie była w dacie sprzedaży lokalu, żonie powoda J. K., wynajmującym, co warunkuje obowiązek zwrotu kaucji. Powód nie wykazał też w żaden sposób, aby spełnione były przesłanki wymagalności roszczenia o zwrot kaucji, bowiem nie udowodnił, że nastąpiło opróżnienie lokalu lub jego nabycie przez najemcę. Powołana przez powoda podstawa żądania zwarta w przepisach kodeksowych nie ma zastosowania, z uwagi na normę szczególną, z powołanej przez niego ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Pomiędzy stronami postępowania nie było sporu, że strona pozwana jest następcą prawnym W. 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. Strona pozwana przyznała również, że jej poprzednik prawny zawarł z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i na tej podstawie, na przełomie 1988/1989 r. P. K. uiszczył 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 G., został skomunalizowany i przeszedł na własność wspomnianej G.. Z kolei, umową sprzedaży z dnia 30 września 2002 r. przedmiotowy lokal wraz z udziałem częściach wspólnych nieruchomości nabyła małżonka powoda J. K..

Sąd ustalił nadto:

Pismem z 4 stycznia 2005 r. strona pozwana odmówiła powodowi zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej.

Dowód:

- pismo S. w S. z 4.01.2005 r. (k.8).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w roku 1988 wynosiło 53 090 zł, zaś w IV kwartale roku 2002 – 2 225,41 zł

Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 25 maja 1990 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989 r. (M.P.90.21.171) oraz obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 11 lutego 2003 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w czwartym kwartale 2002 r. (M.P.2003.9.138).

Sąd zważył:

Przedstawiony wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu przyznanie strony pozwanej okoliczności wskazanych w uzasadnieniu pozwu, a znajdujących pełne potwierdzenie w przedstawionych przez powoda dokumentach.

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 wpłacaniu 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 zastosowanie znaleźć musi ogólna regulacja art. 3581 § 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) według, którego 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. 3581 § 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 G. nie dysponowała nigdy uiszczoną przez niego kaucją, poza brakiem dowodów na tą okoliczność, nie mają istotnego znaczenia z punktu widzenia powoływanych wyżej regulacji, które kreują roszczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą, zaś sprawa dysonowania bądź nie sumą kaucji, jest ewentualnym przedmiotem stosunków pomiędzy zbywcą a nabywcą, najętego lokalu.

Z tych powodów Sąd powództwo oddalił, o kosztach orzekając po myśli art. 98 § 1 kpc.