

Sygn. akt III Ca 789/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2016 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. S. (S.)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 15 marca 2016 roku, sygn. akt I C 1125/15

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 789/16

## UZASADNIENIE

Powód J. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. 5040 zł z ustawowymi odsetkami od 23 maja 2015 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że 20 września 2002 roku zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) i stosownie do treści § 8 umowy 6 listopada 2002 roku wpłacił należną kaucję w wysokości 5040 zł, która została następnie zaliczona na poczet nowej umowy najmu zawartej z dnia 12 lutego 2008 roku pomiędzy tymi samymi stronami, a dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...). Powód 14 kwietnia 2015 roku powód został zawiadomiony o zmianie właściciela nieruchomości i w konsekwencji zawarł umowę najmu z jej nabywcą, to jest (...) sp. z o.o. jednocześnie poinformowano go, że nabywca nieruchomości nabył ją bez żadnych obciążeń, w tym dotyczących zwrotu kaucji i wszelkie rozliczenia winny być czynione ze zbywcą nieruchomości. Zdaniem powoda, skoro nie miał żadnych zaległości w opłatach za lokal w okresie, w jakim obowiązywała umowa z dnia 12 lutego 2002 roku, to przysługuje mu prawo do żądania zwrotu wpłaconej kaucji. Powód podkreślił, że w jego ocenie umowa najmu rozwiązała się z dniem przejścia prawa własności lokalu z pozwanej na nowego właściciela. Powód bezskutecznie wzywał pozwaną do dobrowolnej zapłaty dochodzonych należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 21 lipca 2015 roku uwzględniono powództwo w całości.

Od tego nakazu zapłaty pozwana wniosła sprzeciw, w treści którego domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Pozwana podniosła, że zgodnie z zawartą umową najmu kaucja podlega zwrotowi pod warunkiem odbioru lokalu. Z pozwu nie wynika jednakże, że lokal został opuszczony i opróżniony przez powoda, bądź też aby pozwana dokonała jego odbioru. W ocenie pozwanej umowa najmu łącząca strony nigdy nie została rozwiązana.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że nie może się zgodzić z twierdzeniem pozwanej, że umowa najmu nie została rozwiązana. W tym samym czasie nie mogą bowiem obowiązywać dwie umowy najmu dotyczące tego samego lokalu mieszkalnego. W związku ze sprzedażą nieruchomości nie jest bowiem możliwym przeprowadzenie odbioru lokalu przez pozwaną, lecz nie zmienia to faktu, że umowa najmu już nie wiąże stron. Powód podkreślił, że nie miał żadnych zaległości w opłatach za lokal w okresie, w jakim wiązała go umowa z dnia 12 lutego 2008 roku i z tego względu w związku z rozwiązaniem umowy przysługuje mu żądanie zwrotu wpłaconej kaucji. W piśmie z 1 marca 2016 roku powód wskazał ponadto, że roszczenie powoda może mieć również podstawę w treści art. 405 k.c. lub 410 k.c., bowiem po stronie pozwanej nastąpiło wzbogacenie, z kolei po stronie powoda zubożenie bez podstawy prawnej.

Wyrokiem z 15 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Zabrzu zasądził od pozwanej na rzecz powoda 5040 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 maja 2015 roku (pkt 1) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda 1467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że 18 marca 2002 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z którą powód, jako najemca, był zobowiązany do zapłaty pozwanej, jako wynajmującej, kaucji w kwocie 5040 zł, co uczynił 6 listopada 2002 r. Kaucja miała zostać zwrócona po rozwiązaniu umowy najmu, po uprzednim dokonaniu odbioru lokalu przez pozwaną. Powód 12 lutego 2008 r. zawarł z pozwaną umowę najmu innego lokalu mieszkalnego, z której wynikało, że najemca nie był już zobowiązany do zapłaty kaucji, jednakże poinformowano go, że przyczyną takiego stanu rzecz jest to, iż poprzednio wpłacona kaucja zostanie zaliczona na poczet nowej umowy, a jej zwrot nastąpi po zdaniu lokalu. Właścicielem nieruchomości, którą wynajmowała pozwana, była (...) sp. z o.o. w Z.. Umową sprzedaży z 13 kwietnia 2015 r. wynajmowana nieruchomość została nabyta przez Zarząd (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.. Pismem datowanym na 14 kwietnia 2015 r. poinformowano powoda, aby stawił się u nowego właściciela celem zawarcia umowy najmu zajmowanego przez niego lokalu. Powód dnia 21 kwietnia 2015 r. zawarł z nabywcą nieruchomości umowę najmu tego samego lokalu. Zgodnie z treścią umowy został on zwolniony z obowiązku zapłaty kaucji. Równocześnie strony ustaliły, że z dniem zawarcia umowy traci moc dotychczasowa umowa, a wynajmujący oświadczył, że nie jest następcą prawnym pozwanej i nie odpowiada za jej zobowiązania. Pismami datowanym na 20 kwietnia 2015 r. oraz 15 maja 2015 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu kaucji, przy czym w treści drugiego wezwania domagał się zwrotu kaucji w terminie do 22 maja 2015 r. Powód nie miał wobec pozwanej żadnych długów i zaległości.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd meriti, powołując się na art. 6 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) - zwaną dalej u.o.p.l. stwierdził, że kaucja z tytułu najmu służy do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy, a jej zwrot zapobiec ma bezpodstawnemu wzbogaceniu wynajmującego kosztem najemcy. Wskazał, że zgodnie z powołanym przepisem, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąc od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokali. Zauważył, że powód nie miał wobec pozwanej jakichkolwiek należności w uiszczaniu opłat związanych z najmem, jak również nie wyrządził szkody w wynajmowanym lokalu. Jedynym zarzutem podnoszonym przez pozwaną był brak formalnego rozwiązania umowy najmu. Sąd I instancji uznał, że w niniejszym postępowaniu odpowiednie zastosowanie znajdzie art. 678 § 1 k.p.c., z którego wynika, że zbycie przedmiotu najmu powoduje, że nabywca wstępuje w stosunek najmu

w miejsce wynajmującego. Przysługuje mu wtedy jednak uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. W razie zbycia przedmiotu najmu i wypowiedzenia przez nabywcę umowy najmu wszelki stosunek prawny oparty na dotychczasowej umowie wygasa i z tą chwilą następuje zwrot przedmiotu najmu, choćby następnie nabywca zawarł z dotychczasowym najemcą nową umowę. W ocenie Sądu Rejonowego, zawarcie w nowej umowie najmu, która wiąże nabywcę lokalu i powoda zgodnego oświadczenia, że dotychczas obowiązująca umowa traci moc (§ 15, k. 52) świadczy o tym, iż stosunek prawny na niej oparty wygasł, a roszczenie o zwrot kaucji stało się wymagalne. Sąd Rejonowy podkreślił, że nie ziszcila się przesłanka, o której mowa w art. 6 ust. 4 u.o.p.l. (czyli formalne zdanie lokalu), jednak ta okoliczność nie może stać na przeszkodzie zwrotowi kaucji. Powołując się na piśmiennictwo wskazał, że zgodnie z poglądami wyrażanymi w doktrynie w razie sprzedaży przez wynajmującego lokalu mieszkalnego w trakcie trwania stosunku najmu zbywca - dotychczasowy wynajmujący - odpowiada wobec najemcy za zwrot zwaloryzowanej kaucji, dopóki najemca nie wyrazi zgody na przejęcie długu przez nabywcę - nowego wynajmującego. Za niewątpliwie uznał Sąd Rejonowy, że najemca nie wyraził zgody na przejęcie długu przez nowego wynajmującego, a zatem to pozwana odpowiada za zwrot kaucji. Równocześnie podkreślił, że żądanie zwrotu kaucji w wysokości pobranej przez pozwaną jest zgodne z art. 6 ust. 3 u.o.p.l., który stanowi, iż zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje

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. Za istotne uznał Sąd Rejonowy, że kaucja została wpłacona w związku z zawarciem umowy najmu z dnia 20 września 2002 r., a w umowie dotyczącej nowego lokalu –

z dnia 12 lutego 2008 r. strony nie ustaliły obowiązku zapłaty kaucji. Niewątpliwie też doszło do rozwiązania umowy z dnia 20 września 2002 r. oraz zdania lokalu przy zamianie mieszkań na rzecz wynajmującego, a zatem już wówczas powód mógł się domagać zwrotu wpłaconej kaucji.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 23 maja 2015 roku, a rozstrzygnięcie o kosztach oparto o art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie: art. 6 ust. 4 u.o.p.l. poprzez błędną wykładnię rozszerzającą pozostającą w sprzeczności zarówno z przytoczonym przepisem, jak również z umową najmu zawartą między stronami, a która jednocześnie doprowadziła do błędnego uznania, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu kaucji powodowi w sytuacji, gdy nie zostały spełnione wymogi uzasadniające zwrot kaucji; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie obowiązku wszechstronnego rozważania materiału dowodowego i oparcie orzeczenia na niepełnym materiale dowodowym

z pominięciem dowodów istotnych dla sprawy, w szczególności bezpodstawne pominięcie dwóch umów najmu zawartych między stronami, które wyraźnie określały warunki zwrotu kaucji. W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżanego wyroku w całości i przekazanie go Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, a nadto o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniesiono, że zgodnie z treścią obu umów kaucja podlega zwrotowi jedynie po rozwiązaniu umowy i dokonaniu odbioru lokalu przez wynajmującego, przy czym w okolicznościach niniejszej sprawy warunek ten nie został spełniony. Podniesiono, że nie doszło do wygaśnięcia umowy łączącej strony, za takowe nie można uznać podpisania umowy z nowym właścicielem budynku.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, ponieważ znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd Rejonowy, wbrew temu, co twierdzi apelująca, ocenił w granicach zakreślonych art. 233 § 1 k.p.c. Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego. Wnioski Sądu pierwszej instancji, co do faktów w sposób logiczny

wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony, równocześnie poddał wnikliwej i gruntownej ocenie cały materiał dowodowy w niej zebrany. Trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, że zarówno zmiany umów z 20 września 2002 roku, jak i z 12 lutego 2008 roku dla swej ważności wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (por. odpowiednio § 16 umowy z 20 września 2002 roku /k. 10/ i punkt 16 umowy z 12 lutego 2008 roku /k. 14/) – nie ulega zaś wątpliwości, że umowy te zostały podpisane przez obie strony (to nie było kwestionowane), a także, iż lokal objęty przez powoda pierwszą umów za zgodą pozwanej został przekazany innemu najemcy /k. 60v./; jednocześnie nie dokonano zmian tych umów w zakresie kaucji w formie pisemnej.

Pierwsza z umów wyraźnie wskazuje na konieczność uregulowania kaucji w wysokości 5040 zł (§ 8 tej umowy /k. 9/), którą powód zapłacił 6 listopada 2002 roku /k. 15/. W drugiej z nich postanowienia dotyczące wysokości kaucji zostały wykreślone (punkt 8 tej umowy /k. 13/). Oznacza to, że strony w żaden sposób nie rozliczyły kaucji z poprzedniej umowy, ani nie zawarły pisemnego, wspólnego oświadczenia woli o tym w jaki sposób ta kaucja zostanie rozliczona. Natomiast ustaliły, że postanowienie dotyczące wysokości kaucji nie będzie związane z zawarciem umowy z 12 lutego 2008 roku – ta umowa została zawarta bez przejęcia kaucji z poprzedniej umowy, ponieważ takich postanowień pisemnie nie zawarto. Ustne oświadczenie pracownika pozwanej w tym zakresie jest niewystarczające do zmiany żadnej

z tych umów, bo pozostaje nieważne (por. art. 76 k.c. w związku z art. 74 § 1 k.c. i art. 73 § 1 k.c.). Oznacza to, że kaucja z pierwszej umowy powinna zostać zwrócona powodowi po zdaniu lokalu, czyli przekazaniu kluczy osobie trzeciej za zgodą pozwanej na skutek zawarcia nowej umowy najmu na inny lokal (umowy z 12 lutego 2008 roku). Tak się jednak nie stało i kaucja ta nie została zwrócona.

Ostatecznie więc nie zmieniono w formie pisemnej umowy z 20 września 2002 roku, a lokal ją obejmujący został za zgodą pozwanej wydany innej osobie. Nie zmieniono także w formie pisemnej postanowień umowy z 12 lutego 2008 roku, która nie wymagała uiszczenia kaucji. Ta ostatnia umowa nie została zabezpieczona kaucją – postanowienie odnośnie kaucji pojawiające się w tej umowie nie wskazuje, że została ona przejęta z poprzedniej umowy. W tym zakresie nie dokonano żadnych zmian w formie pisemnej. Jednocześnie umowa z 2008 roku wyraźnie reguluje, że kaucja zostanie zwrócona po rozwiązaniu umowy i odbiorze lokalu, ale nie określa jej kwoty /k. 13/. To wskazuje, że wszelkie postanowienia pomiędzy stronami odnośnie kaucji powinny być regulowane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgodnie z punktem 16 tej umowy /k. 14/. Umowa ta posiada oznaczenie paragrafu tylko przy 3 i 4, w pozostałym zakresie pojawiają się jednostki redakcyjne bez oznaczenia paragrafem.

Jak słusznie zauważył Sąd I instancji kaucja zabezpiecza interesy finansowe wynajmującego, czyli roszczenia, jakie przysługują wynajmującemu względem najemcy, a wynikające m. in. z nieuiszczonych przez najemcę opłat lub szkód wyrządzonych w lokalu. Możliwość pobierania kaucji ma charakter fakultatywny – oznacza to, że jedynie od woli stron umowy najmu zależy, czy zdecydują się na ustalenie takiego rodzaju zabezpieczenia. Z powyższych rozważań, jak i tych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że stosunek kaucyjny ma charakter wtórny wobec umowy najmu, a jego istnienie zależy od tego, czy obowiązuje umowa najmu, którą ten stosunek zabezpiecza. Jednak w rozpoznawanej sprawie postanowienie dotyczące przekazania kaucji z jednej umowy na drugą nie zostało zawarte w formie pisemnej, a strony w tym zakresie zastrzegły rygor nieważności. Nie można zaś w realiach rozpoznawanej sprawy części postanowień odnośnie samego zwrotu kaucji pozostawiać w umowie z brakiem wskazania jej wysokości, a o tym, że przechodzi ona z innej umowy, w której była uregulowana kompleksowo, decydować w innej formie niż pisemna. Każda z tych umów przecież zawierała postanowienie o jej zmianie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna okazała się prawidłowa, gdyż zwrot kaucji powinien nastąpić po przekazaniu lokalu wynajmowanego na podstawie umowy z 2002 roku.

Zarzuty apelacji pozostają więc bezzasadne.

Dlatego też apelację, na podstawie art. 385 k.p.c., jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800) w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia i § 21 tego rozporządzenia, albowiem pozwana przegrała sprawę i powinna zwrócić powodowi koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1200 zł.

SSO Roman Troll