

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marcin Miczke

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa I. M.

przeciwko Zarządowi (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 26 października 2022 roku

sygn. akt I C 277/22

***uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1. i 3. i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Marcin Miczke

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. wyrokiem z dnia 26 października 2022 r. w sprawie z powództwa I. M. przeciwko Zarządowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w punkcie 1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki 5.735 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 17 września 2022 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3. koszty postępowania rozdzielił pomiędzy stronami w ten sposób, że obciążył powódkę opłatą od pozwu, a pozwanego kosztami jego zastępstwo procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt 1 oraz 3 ww. wyroku.

Zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

a) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię:

- art. 6 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 3 w zw. z art. 27 w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ich niezastosowanie i konsekwencji brak ustaleń kto w niniejszej sprawie jest wynajmującym, kiedy lokal został zdany lub nabyty przez najemcę,

- art. 481 § 1 k.c. – poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy wyrok w niniejszej sprawie ma charakter konstytutywny.

b) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

- Art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez wywiedzenie wniosków z faktów z których one nie wynikają oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów – poprzez ocenę nieistniejącego materiału dowodowego,

- Art. 228 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy uchwały Rady Miasto P. są faktem powszechnie znanym, faktem o którym informacja jest powszechnie dostępna i faktem znanym Sądowi z urzędu z racji orzekania w licznych postępowaniach, których stroną jest zarówno Miasto P. jak i (...) sp. z o.o.,

- Art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób niepozwalający na weryfikację stanowiska Sądu w zakresie motywów rozstrzygnięcia,

- Art. 316 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie legitymacji biernej do występowania w niniejszym postępowaniu po stronie pozwanego,

- Art. 321 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i wyrokowanie o odsetkach w sytuacji gdy nie były przedmiotem objętym żądaniem pozwu.

Apelująca wniosła o zmianę punktu 1. wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art.505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, zatem uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja pozwanej jest oczywiście uzasadniona. Sąd Rejonowy naruszył prawo materialne. Przede wszystkim niewymienione w apelacji art.659 w zw. z art.680 k.c. Nadto wskazany w apelacji art. 36 ust. 1 i 27 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na podstawie ustaleń Sądu I instancji, zebranych dowodów i okoliczności sprawy nie da się dokonać subsumpcji i ocenić legitymacji procesowej biernej pozwanego. W związku z tym na podstawie art.505<sup>12</sup> § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania. Sąd II instancji jest związany jedynie zakresem zaskarżenia, a nie wnioskami apelacji.

Sąd Rejonowy naruszył art.327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., gdyż nie wyjaśnił, na jakiej faktycznej i prawnej podstawie zasądził zwrot zwaloryzowanej kaucji od spółki z o. o. (...). Zarzut naruszenia art.316 § 1 k.p.c. jest niezasadny, ale bez znaczenia dla rozstrzygnięcia Sadu II instancji. Natomiast zarzuty materialne i procesowe dotyczące samej waloryzacji przedwczesne i na tym etapie bez znaczenia.

Zgodnie z treścią przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Stronami umowy najmu są najemca i wynajmujący – art.659 § 1 w zw. z art.680 k.c. Umowa najmu jest jedną z umów o odpłatne korzystanie z lokalu w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów z 21 czerwca 2001 roku. Umowa miała zostać zawarta w 1984 roku, zatem w reżimie ustawy – prawo lokalowe z 10.04.1974r ze zmianami. Zgodnie z art.27 ust.1 ustawy o najmie lokali z 21.06.2001 r. ustawa znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Zatem podstawą rozszczenia jest prawdopodobnie art.36 ust.1 ustawy o najmie lokali z 21.06.2001 r. Jednakże aby ocenić legitymację bierną pozwanej spółki, należy dokonać ustaleń odnośnie stron umowy najmu, tego, kiedy najem wygasł i czy wystąpiły ewentualnie inne zdarzenia prawne mające wpływ na kwestię legitymacji biernej w tym procesie.

Uprawnienie do zwrotu wpłaconej kaucji przysługuje byłemu najemcy, który wyprowadził się z danego lokalu lub stał się jego właścicielem. Co oczywiste, roszczenie o zwrot kaucji przysługuje najemcy przede wszystkim wobec do wynajmującego, który miał ten status w stosunku najmu z powódką w dacie ustania umowy najmu. Sąd Rejonowy nie dokonał żadnych ustaleń, z kim powódka zawarła umowę najmu, kiedy najem ustał i kto był wynajmującym w dacie ustania umowy. Sąd Rejonowy ustalił jedynie, że powódka zawarła umowę najmu 2.01.1984 r. i wpłaciła kaucję 11.296 zł i że najem wygasł. Na podstawie tych ustaleń nie było możliwe dokonanie subsumpcji pod przepisy prawa materialnego i przypisanie pozwanemu posiadania legitymacji procesowej biernej. Nie można bowiem ustalić, że pozwanego łączył z powódką stosunek prawny najmu bądź też że pozwany na skutek innego zdarzenia prawnego stał się obowiązany do zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. To, że kaucja jest zapisana w ewidencji kaucji mieszkaniowych prowadzonej przez pozwaną nie świadczy o tym, że to spółka (...) miała status wynajmującego w dacie ustania stosunku najmu bądź że na nią przeszedł obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kaucji.

Próba ratowania wyroku Sądu I instancji przez dokonanie dodatkowych ustaleń w tym zakresie nie może się powieść. Zgromadzone bowiem w sprawie dowody nie dają podstaw do dokonania ustaleń, z kim umowa najmu została zawarta, ale, co najważniejsze, kiedy ustała i kto był wynajmującym oraz na jakiej podstawie obowiązany do zwrotu kaucji stała się pozwana, co w postępowaniu uproszczonym równa się uchyleniu wyroku na podstawie art.505<sup>12</sup> § 1 k.p.c. Brak ustalenia drugiej strony umowy najmu i związana z tym niemożność dokonania subsumpcji stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Okolicznością znaną każdemu sądowi w Poznaniu z urzędu, jeśli nie nawet powszechnie znaną jest to, że w roku 1984 nie istniała spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Zarząd (...), jak i nie istniała jednostka budżetowa Miasta P. o tej samej nazwie. Zakładając więc, że umowa została zawarta z ówczesnym Miastem P. jako jednostką administracyjną kraju stopnia podstawowego i zakładając, że Miasto P. mające dzisiejszy status w strukturze samorządowej Polski stało się następcą prawnym swego poprzednika (co jednakże wymaga ustaleń, bo Sąd Rejonowy nie ustalił nawet, z kim powódka zawarła umowę najmu), to odnosząc się do pozwanego w tej sprawie wynajmującym nie mógł być (...) spółka z o. o. bądź jednostka budżetowa Miasta P.. (...) spółka z o. o. powstała 1.10.2013 r., natomiast działająca przed tą datą (...) miała status jednostki budżetowej Miasta P. i nie mogła samodzielnie nabywać praw i zaciągać zobowiązań cywilnoprawnych.

Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę ustali, z kim powódka zawarła umowę najmu i kiedy, nadto kiedy umowa ustała i kto był wynajmującym w dacie ustania najmu oraz czy wystąpiło zdarzenie prawne, z którym można wiązać po stronie pozwanej status dłużnika z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kaucji. To pozwoli na prawidłowe zastosowanie prawa materialnego.

Zakładając, że wynajmującym było Miasto P., to pozwana (...) spółka z o. o. mogła uzyskać status wynajmującego na dwóch podstawach. Po pierwsze w razie wniesienia przez Miasto P. do spółki tytułem aportu prawa własności budynku, w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot najmu. Po drugie w razie zawarcia przez Miasto P. ze spółką z o. o. (...) umowy przelewu praw i obowiązków z umowy najmu. Jako że umowa taka dotyczyłaby także obowiązków, wymagałaby to zgody najemcy. (...) spółka z o. o. nie nabywała bowiem statusu wynajmującego w stosunkach najmu Miasta P. z najemcami na zasadzie sukcesji generalnej, nie stanowiła takiej podstawy także umowa dzierżawy nieruchomości, w której znajduje się lokal najmowany przez powódkę. (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 grudnia 2017 r. III CZP 81/17, która w uzasadnieniu wyjaśnia status spółki z o. o. (...) z siedzibą w P., znaczenie prawne „przekształcenia” jednostki budżetowej w spółkę, wpływ na umowy najmu wiążące Miasto P. z najemcami, ewentualne inne podstawy prawne wejścia przez spółkę (...) do umów najmu w charakterze wynajmującego).

Powódka to osoba fizyczna, emerytka, bez wykształcenia prawniczego, niezorientowana w kwestiach prawnych. Jak zeznała, na M. (a więc, jak należy się domyślać, mając na uwadze kontekst, w siedzibie spółki z o. o. (...)) powiedzieli jej, że pieniądze mają zamrożone, że wypłacają takie kaucje i ma nie bać się iść do sądu. W odpowiedzi na pozew pozwany niczego nie napisał odnośnie stron umowy najmu. Nie można jednak z tego wywodzić dla tej sprawy, że przyznał fakt

bycia wynajmującym, bo powódka nie przedstawiła żadnych twierdzeń, kto nim był i faktów wskazujących, że jest nim (...) spółka z o. o. Sąd Rejonowy nie udzielił powódce pouczeń w trybie art.5 k.p.c. co do okoliczności wymagających przedstawienia i udowodnienia, ani też sam z urzędu nie dokonał ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia. Nie pomógł też pozwany, bo w odpowiedzi na pozew niczego o stosunku najmu nie napisał, a na dodatek w świetle zeznań powódki prawdopodobne jest, że pracownik pozwanego wprowadził powódkę w błąd przed procesem co do tego, że powinna pójść do sądu, co w opisaney przez powódkę sytuacji sugerowało, że powinna pozwać spółkę z o. o. (...). To oczywiście nielojalne zachowanie pozwanego, a na etapie postępowania sądowego sprzeczne z art.3 k.p.c.

Gdyby okazało się, że (...) spółka z o. o. nie była ostatecznie stroną umowy najmu (nie doszło do wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki w czasie trwania najmu bądź nie zawarto umowy przelewu praw i obowiązków z umowy najmu za zgodą powódki), ewentualnie nie przeszedł na nią obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kaucji po ustaniu umowy najmu, to legitymację procesową bierną powinien mieć inny podmiot. Zapewne Miasto P. jako następca prawny pierwotnego wynajmującego, ale wymaga ustalenia, z kim powódka zawarła umowę najmu. Ustalenie tych faktów przed Sądem II instancji nie jest możliwe w postępowaniu uproszczonym na podstawie dowodów zebranych w sprawie (art.505<sup>(12)</sup> § 1 k.p.c.). Nawet, gdyby było, to i tak nie skutkowałoby zmianami podmiotowymi po stronie pozwanej, wynikającymi z art.194 § 1 i 2 k.p.c. W tym postępowaniu istnieje bowiem zakaz przekształceń podmiotowych z art. 194–196. Zakaz taki obejmuje co prawda także Sąd Rejonowy z uwagi na treść art.505<sup>(4)</sup> § 1 k.p.c. Jednakże jeśli przy ponownym rozpoznaniu sprawy okaże się, że pozwanym powinien być inny podmiot, niż pierwotnie pozwany, Sąd Rejonowy rozważy rozpoznanie sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, co umożliwi zmiany podmiotowe. Pozwoli to uniknąć niesprawiedliwego rozstrzygnięcia i konieczności wytoczenia przez powódkę nowego powództwa (tezy 2.8 i 2.8.1 do art.505<sup>(4)</sup> KPC Komentarz Ryński Legalis). Pozwoli też uniknąć poniesienia przez powódkę dużych kosztów niniejszego procesu oraz ewentualnie kosztów kolejnego procesu.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy na podstawie art.212 § 1 k.p.c. wypyta powódkę o fakty istotne dla ustalenia stron umowy najmu i legitymacji biernej pozwanej spółki. W zależności od wyniku przeprowadzi stosowne postępowanie dowodowe, ustali fakty i dokona subsumpcji. Po ustaleniu legitymacji biernej pozwanego Sąd Rejonowy rozważy w razie potrzeby rozpoznanie sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, jeśli okaże się, że sprawa wymaga przekształcenia podmiotowego po stronie pozwanej. Jeśli uzna powództwo za uzasadnione, to w zakresie, w jakim wyrok z 26.10.2022 r. został uchylony, rozpozna roszczenie o zwrot zwaloryzowanej kaucji. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje na to, że Sąd Rejonowy zwaloryzował nie kwotę kaucji, ale kwotę średniego wynagrodzenia. Wyliczył bowiem proporcję średniego wynagrodzenia z dnia wpłaty kaucji do kwoty kaucji, a nie proporcję kaucji do wynagrodzenia. Konsekwentnie błędne jest odniesienie wyliczonego wskaźnika do aktualnego średniego wynagrodzenia. Nadto Sąd I instancji orzekł ponad żądanie, bo zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie. Naruszył tym samym art.321 § 1 k.p.c.

Reasumując, uchylenie wyroku stało się konieczne na podstawie art.505<sup>12</sup> § 1 k.p.c.

Marcin Miczke