

Sygn. akt V ACa 586/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Grzegorz Stojek (spr.)
Sędziowie :	SA Janusz Kiercz SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt I C 47/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 2 w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 1.320 złotych z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 22 marca 2013r.,

- w punkcie 6 o tyle, że kwotę 178 złotych obniża do kwoty 112 (sto dwanaście) złotych,

- w punkcie 7 w ten sposób, że odstępuje od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi od oddalonego powództwa,

- zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 201 (dwieście jeden) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Umarzając częściowo postępowanie, zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach:

1. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powoda J. Ż.:

- kwotę 1.980 zł z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013 r.,
- kwotę 1.320 zł z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013 r.,
- kwotę 242,63 zł z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013 r.;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. o kosztach postępowania orzekł w ten sposób, że nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 178 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i w pozostałym zakresie odstąpił od obciążania stron kosztami.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Powód na podstawie umowy najmu z 14 lipca 1988 r. jest najemcą lokalu mieszkalnego należącego do zasobów pozwanej, położonego w R. przy ulicy (...). W chwili zawierania umowy najmu uiścił kaucję mieszkaniową w wysokości 56.480 ówczesnych złotych.

Powód wielokrotnie zwracał się pisemnie do pozwanej z wnioskiem o wymianę okien oraz drzwi. Pismem z 22 czerwca 1999 r. pozwana zawiadomiła powoda, że okna w jego mieszkaniu zostały zakwalifikowane do remontu, przewidzianego na dzień 1 lipca 1999 r. Zapowiadana wymiana nie nastąpiła z uwagi na brak środków finansowych u pozwanej. Gdy w 2006 r. powód ponownie złożył wniosek, pozwana, po wizji lokalnej, uznała, że do wymiany nadaje się okno w małym pokoju, okno kuchenne oraz okna z zestawu balkonowego; wskazano nadto, że regulaminem dotyczącym zasad w zakresie prawidłowego utrzymania technicznego zasobów od 1999 r. wprowadzono 25-procentową odpłatność za wymianę stolarki okiennej w mieszkaniu. W dniu 21 czerwca 2006 r., w trakcie wizji, stwierdzono, że zestaw balkonowy, okno PCV w małym pokoju oraz okno w kuchni nadają się do wymiany. W styczniu 2008 r. powód zwrócił się o wyrażenie zgody na wymianę okna kuchennego oraz okna w małym pokoju we własnym zakresie. Pozwana wyraziła na to zgodę, informując go o wymogach technicznych nowej stolarki okiennej i stwierdziła, że jako najemcy zapewni mu zwrot 75 % kosztów zakupu okien oraz 100 % kosztu montażu, według cen usług obowiązujących w roku wymiany stolarki – po przedstawieniu faktury oraz w miarę możliwości finansowych Spółdzielni. Przypadającą na powoda część kosztu zakupu okien oszacowano na 242, 63 zł (z całości wynoszącej 970,51 zł). Powód zaakceptował wysokość tych kosztów i uiścił je 28 marca 2011 r. W lutym 2013 r. dopłacił do zestawu balkonowego kwotę 365,23 zł, a do okna balkonowego – 334,48 zł. W lutym 2008 r. powód poniósł koszty wymiany stolarki okiennej w kwocie 1980 zł. W grudniu 2008 r. poniósł koszty wymiany drzwi w kwocie 1.370 zł.

Pismem z 1 sierpnia 2007 r. powód wniósł o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu, którego był najemcą, o jakim była mowa, a także podanie wszelkich kosztów, których poniesienie jest niezbędne w celu nabycia lokalu. W piśmie z 22 października 2007 r. pozwana wskazała, że przed podpisaniem umowy przeniesienia własności lokalu powinien uiścić koszty nakładów koniecznych na koniec lipca 2007 r. w wysokości 1233,67 zł, z możliwością pomniejszenia o kaucję mieszkaniową, jak też koszty wykonania rzutów lokalu oraz spłacić zadłużenia z tytułu najmu. Łączne koszty, na dzień 22 października 2007 r., zamknęły się kwotą 1.312,97 zł bez kosztów sporządzenia aktu notarialnego (około 750 zł). Poinformowano powoda, że termin podpisania aktu notarialnego uzależniony jest od podziału nieruchomości wielobudynkowej na jednobudynkową. Pismem z 24 sierpnia 2009 r. pozwana poinformowała powoda, że nie zrealizuje jego wniosku, gdyż Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 15 lipca 2009 r. uznał, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (regulujący zasady ustanawiania prawa odrębnej własności na rzecz

najemców mieszkań spółdzielczych będących w przeszłości mieszkaniami zakładowymi i przekazanymi spółdzielniom nieodpłatnie) jest niezgodny z Konstytucją. W 2012 r. pojawiła się możliwość przekształcenia prawa do lokalu. Jednym z warunków dokonania przekształcenia było uregulowanie zobowiązań wobec Spółdzielni. W przypadku powoda dotyczyło to płatności za okna (około 500 zł) oraz zapłaty długu tytułem odsetek za opóźnienia w płatności czynszu w (około 4 zł). Powód wówczas wyraził zgodę, aby zadłużenie potrącono z nadpłaty za wodę i nie uregulował płatności za okna. W 2012 r. nie doszło więc do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Jeszcze w maju 2012 r. strony rozliczyły kaucję wpłaconą przez powoda w nominalnej wysokości 5,65 zł. Powód w pisemnym oświadczeniu wyraził zgodę na przebieganie kaucji na poczet opłat mieszkaniowych. Odkonano to w ten sposób, że powód podpisał niewypełniony druk oświadczenia w przedmiocie rozliczenia kaucji mieszkaniowej, wpisując dane personalne, zaś H. F., pracownica pozwanej, wpisała datę (10 maja 2012 r.) oraz, na wyraźne życzenie powoda, zaznaczyła sposób zwrotu kaucji poprzez jej przebieganie na poczet opłat mieszkaniowych i podpisała się za przyjmującego oświadczenie. Cały dokument został wypełniony w maju 2012 r. Było to standardowe postępowanie pracowników Spółdzielni wobec wszystkich osób chcących wykupić mieszkanie. Powód ostatecznie poniósł koszty wykonania rzutów w wysokości 30,75 zł. W następnym roku okazało się, na skutek rozliczeń funduszu remontowego, że płatność za okna zmalała i w lutym 2013 r. pozwana zwróciła się do powoda z pytaniem, czy w dalszym ciągu jest chęć wykupić mieszkanie. Ostatecznie dnia 22 lutego 2013 r. między pozwaną a powodem i jego żoną zawarto umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Będąc najemcą, powód nie był członkiem pozwanej Spółdzielni. Łączący go z wynajmującym stosunek prawny podlegał różnym reżimom prawnym. Zawsze jednak obowiązki w zakresie wymiany stolarki okiennej oraz drzwiowej spoczywały na wynajmującym, czyli pozwanej. Sąd Okręgowy wskazał na przepisy regulujące to zagadnienie (art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, art. 9 ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Stwierdził, że również § 8 ust. 2 pkt 2 umowy najmu obciążał wynajmującego obowiązkami wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiany drzwi wejściowych oraz że obowiązkiem wymiany okien i drzwi nie obciążają najemcy przepisy Kodeksu cywilnego o najmie lokali. Ponieważ powód nie był członkiem Spółdzielni, nie mógł być związany wewnętrznymi zasadami wymiany okien i drzwi (art. 18 § 5 prawa spółdzielczego). Faktu tego nie zmienia okoliczność, że powód przystał na obowiązek częściowej partycypacji w kosztach wynikającej z odpowiedniego regulaminu spółdzielni oraz to, że zakres podmiotowy obowiązywania regulaminu obejmuje również najemców. Nie niweczy jego roszczeń również wykup mieszkania, albowiem żaden przepis prawa nie przewiduje wygaśnięcia roszczeń najemcy będących przedmiotem postępowania w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, skutkującego ustaniem stosunku najmu. Powód zgłaszał konieczność wymiany okien i drzwi, a pozwana nie wykonała swego obowiązku w tym przedmiocie. Powodowi przysługiwały roszczenia o zwrot poniesionych kosztów wymiany okien i drzwi wejściowych. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w zakresie żądania głównego. Fakt zgłaszania roszczeń, poniesienia przez powoda kosztów wymiany oraz wysokości tych kosztów ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz w oparciu o zeznania powoda w zakresie jego interwencji ustnych.

Pozwana, do czasu doręczenia jej odpisu pozwu wniesionego do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej w dniu 21 sierpnia 2012 r. nie wiedziała o kierowanych do niej roszczeniach. Zatem opóźnia się ze spełnieniem świadczenia od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu pozwu, to jest od 22 marca 2013 r. Rozstrzygnięcie o odsetkach Sąd Okręgowy umotywiował treścią art. 481 § 1 kc.

Jeśli idzie o powództwo o zapłatę kaucji mieszkaniowej, stosownie do art. 48 ust. 1, 4 oraz 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), wnoszone przez najemców mieszkań zakładowych, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3 art. 48 (koszty określenia wartości rynkowej lokalu). Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

Budynek, w którym znajduje się lokal powoda pozwana nabyła nieodpłatnie. Z tego względu powód nie był objęty obowiązkiem wpłaty wkładu budowlanego. Odpadała zatem możliwość zaliczenia kaucji mieszkaniowej na poczet wkładu budowlanego lub pokrycia kosztów określenia wartości rynkowej lokali, a co za tym idzie nie zachodziła konieczność jej waloryzacji. Podlegała zatem zwrotowi na rzecz powoda w wysokości, w jakiej została przekazana pozwanej przez zakład pracy, tj. w wysokości nominalnej z uwzględnieniem denominacji. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący nieruchomości (budynek) wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy (przenoszącej własność) w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Reguła ta ma zastosowanie także wówczas, gdy następuje nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i kaucje te wypłacane są przez przedsiębiorstwo państwowe spółdzielni mieszkaniowej (nowemu właścicielowi nieruchomości). W tym przypadku także obowiązuje reguła, że kaucje te zwracane są „w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom” (członkom spółdzielni), to jest w wysokości wpłaconej z uwzględnieniem. Z zeznań świadków I. C. i H. F., którym Sąd Okręgowy w tym zakresie dał wiarę, wynika, że powód podpisał niewypełniony druk oświadczenia w przedmiocie rozliczenia kaucji mieszkaniowej oraz wstawił dane personalne, a H. F. wpisała datę 10 maja 2012 r. i zaznaczyła sposób zwrotu kaucji przez jej przeksięgowanie na poczet opłat mieszkaniowych i podpisała się za przyjmującego oświadczenie. Dokument został wypełniony w maju 2013 r. w obecności powoda. Kaucja ta zatem została mu zwrócona w wysokości nominalnej; dochodzone przez niego świadczenie zostało spełnione w rozmiarze należnym według prawa. Jego powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy umorzył postępowanie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, gdyż powód cofnął pozew w tym zakresie za zgodą pozwanej (art. 355 w związku z art. 203 kpc).

O kosztach sądowych orzekł na zasadzie art. 113 ust. 1 oraz ust. 4 uksc.

W apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo o zapłatę 1.320 zł z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013 r. oraz orzekającej o kosztach postępowania przez oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 6 kc, a ponadto naruszenie przepisów postępowania przez poczynienie błędnych ustaleń oraz art. 213 § 1, art. 316 § 1 i art. 98 § 1 kpc, jak też art. 113 ust. 4 uksc.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na treść art. 6 kc na powodzie spoczywał ciężar dowodzenia nie tylko tego, jaki był koszt wymiany drzwi, ale przede wszystkim, że pozwana miała obowiązek ich wymiany. Dowodząc tego, powód poprzestał wyłącznie na swoim zeznaniu, którego treść jest sprzeczna nie tylko z jego własnym oświadczeniem, które złożył przed Sądem

Okręgowym, ale również z tym, co zawarł w apelacji. W postępowaniu apelacyjnym powód złożył pisma, które nie dowodzą okoliczności, o jakiej mowa, choćby dlatego, że brak potwierdzenia ich złożenia pozwanej. Na rozprawie w dniu 10 maja 2013 r. powód oświadczył, że wielokrotnie ustnie i co najmniej trzykrotnie pisemnie zwracał się do Spółdzielni o wymianę drzwi i precyzyjnie wskazuje, że uczynił to, gdy określone osoby pełniły funkcję prezesa zarządu pozwanej oraz że jego pisma zaginęły w Spółdzielni; temu oświadczeniu pozwana zaprzeczyła (k. 128). Zeznając, powód powiedział, że dwóch jego pism nie przyjęto w dziale technicznym, a raz przyjęła je sekretarka (k. 130). Oświadczył więc, że złożył pisma, które zaginęły, zaś na nawet na tym samym terminie rozprawy zeznał, iż złożył tylko jedno pismo, gdyż dwóch jego pism nie przyjęto. Odnosząc się zaś do apelacji, powód dołącza do swego pisma procesowego dwa pisma. Mianowicie pismo datowane na 11 lutego 2006 r., jakie miało być przyjęte w dziale technicznym pozwanej, lecz bez potwierdzenia jego złożenia, a także pismo z 27 września 2008 r., którego przyjęcia miano mu odmówić w dziale technicznym Spółdzielni. Sprzeczność twierdzeń powoda czyni jego zeznanie w omawianej kwestii niewiarygodnym, co nie pozwala na tej podstawie poczynić ustalenia, że domagał się od pozwanej wymiany drzwi, a tym samym, że były w tego rodzaju stanie, w którym pozwana miała obowiązek ich wymiany.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny podziela jedynie pozostałe ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i tylko w zakresie niesprzecznym z powyższymi uwagami uznaje je za swoje, jako prawidłowe.

Zaskarżony wyrok podlega zatem zmianie na podstawie art. 386 § 1 kpc w części uwzględniającej powództwo o zapłatę kwoty 1.320 zł z tytułu kosztów wymiany drzwi, gdyż powód nie udowodnił, że zachodziła potrzeba ich wymiany.

Zmiana ta wpływa na to, w jakiej części pozwana obowiązana jest ponieść nieuiszczoną opłatę od pozwu, gdyż obciąża ją w mniejszym zakresie (art. 113 ust. 4 uksc), przy czym zachodzi podstawa do tego, by odstąpić od obciążenia powoda nieuiszczoną opłatą od oddalonego powództwa, gdyż w znacznej części pochłonęłoby to uwzględnione powództwo (art. 113 ust. 3 uksc).

Nie zachodzi natomiast podstawa do zastosowania art. 102 kpc do nieobciążenia powoda kosztami postępowania na rzecz przeciwnika procesowego, gdyż samo zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (art. 108 uksc). Zasądzeniu podlegały zatem koszty procesu, gdyż powód praktycznie rzecz biorąc przegrał sprawę, uzyskując tylko około 3 % z tego, czego dochodził. Stosownie do § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Skoro ograniczono powództwo na rozprawie w obecności pełnomocnika pozwanej, który nie złożył w związku z tym wniosku o przyznanie kosztów (art. 203 § 2 kpc) i uczynił tego do zamknięcia rozprawy (art. 109 § 1 kpc), to nie ma podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów procesu w tej części. Choć wartość przedmiotu sporu po ograniczeniu powództwa do 1/3 części z pierwotnej wartości (do 62.204,63 zł), powódka na podstawie art. 100 kpc uzyskałaby koszty w takim rozmiarze, który nie uwzględniałby zaistniałego ograniczenia powództwa. Dlatego też – na podstawie powołanych już przepisów – koszty procesu za pierwszą instancję podlegały zasądzeniu w 1/3 części.

Apelacja w pozostałej części, z uwagi na jej częściową bezzasadność w zakresie kosztów postępowania, podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sprawy w drugiej instancji oraz wartości przedmiotu zaskarżenia (art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 kpc, jak też § 6 pkt 2 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 powołanego rozporządzenia). Pozwana wygrała bowiem sprawę w postępowaniu apelacyjnym w takim zakresie, w którym uznana musi być za wygrywającą ją w całości w drugiej instancji, gdyż uległa jedynie w zakresie kosztów postępowania pierwszo instancyjnego, to jest nie w zakresie obejmującym istotę sprawy.