

Sygn. akt III Ca 1530/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i M. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 138/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 w ten sposób, że:

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2264,69 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 marca 2015 roku;**

b) **oddala powództwo w pozostałej części;**

2. w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 177,07 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 103,29 zł (sto trzy złote dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 1530/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014r. Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. na rzecz powodów M. S. i E. S. kwotę 4.455,10 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia

uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 840 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, jak również nadał wyrokowi do kwoty 37,42 zł rygor natychmiastowej wykonalności.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w dniu 2 maja 1989 roku na mocy umowy najmu zawartej z P.E.W. (...) KWK (...) pozostający w związku małżeńskim z powódką E. S., uzyskał prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). W związku z otrzymaniem lokalu powodowie następnego dnia uiścili na rzecz KWK (...) w jej kasie kwotę 128.480 zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

30 grudnia 1999 pomiędzy KWK (...) w Z., a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Z. zawarta została umowa przekazania; na podstawie której pozwana otrzymała min. budynek położony w Z. przy ul. (...). Zgodnie z § 7 KWK (...) zobowiązana była do wpłacenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. wniesionych przez najemców zrewaloryzowanych kaucji mieszkaniowych w takiej wysokości w jakiej należałoby je zwrócić najemcy. KWK (...) przekazała również pozwanej wpłaconą przez powodów w związku z zawarciem umowy najmu kaucję w kwocie 37,42 zł.

28 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach w sprawie 191/111 wydał wyrok zobowiązujący pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Z. do złożenia oświadczenia woli ustanawiające odrębną własność lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...). W niniejszej sprawie nie zostało ustalone spółdzielcze prawo do lokalu.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zwrotu adekwatnej kwoty zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej jednocześnie dokonując zwrotu kwoty 37,42zł wpłaconej powodom przez pozwaną tytułem zwrotu kaucji i uprzedzając o skierowaniu sprawy na drogę sądową.

Pozwana wyraziła gotowość zwrotu kaucji w kwocie 37,42zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia kwestii, czy w świetle uregulowania zawartego w art. 9 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994 r., nr 119, poz. 567 ze zm.) dopuszczalna jest waloryzacja kaucji mieszkaniowej, wpłaconej przez byłego najemcę, a podlegającej zwrotowi po ustaniu stosunku najmu.

Sąd Rejonowy, przytaczając treść art. 9 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz art. 48 § 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uznał, że przepisy te nie wyłączają stosowania sądowej waloryzacji, wskazując przy tym na brak podstaw do różnicowania statusu prawnego lokatorów czy najemców w zależności od okresu, w którym przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego nastąpiło. Sąd Rejonowy uwzględnił przy tym uregulowania zawarte w art. 9 i art. 7 ustawy z dnia 12 października 1994r. i wskazał, że przyjęcie, iż podlegająca zwrotowi kaucja wypłacana jest byłemu najemcy w nominalnej wysokości kaucji przekazanej w dacie przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową prowadziłoby do sytuacji, w której porozumienie dwóch podmiotów – przekazującego budynek przedsiębiorstwa państwowego i spółdzielni mieszkaniowej – ukształtowało wprost sytuację prawną osoby, w tym wypadku najemcy, nie będącej stroną czynności prawnej. Sąd uznał, że kwota jaką otrzymała spółdzielnia mieszkaniowa tytułem kaucji za lokal, którego spór dotyczy, była kwotą kaucji zwaloryzowanej, przy czym sąd uznał, że kryteria waloryzacji kaucji przyjęte przez strony umowy z 1999 roku wiążą najemcę i kształtują jego uprawnienie wynikające z roszczenia o zwrot kaucji. W ocenie Sądu, konsekwencją powyższego, jest uznanie dopuszczalności w niniejszym postępowaniu zastosowania art. 358¹ § 3 k.c. tzw. sądowej waloryzacji świadczeń pieniężnych.

Uznając, że zwrot kaucji należy się w zwaloryzowanej wysokości, Sąd wskazał, że w 1989 roku powód dokonał wpłaty kwoty 128.480 zł która to kwota stanowiła 122 % przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1989r. Wskazując, że przyjęcie proporcji przeciętnego wynagrodzenie za I kwartał 2014 roku, które na dzień orzekania wynosiło 3.895,31zł prowadziło do wniosku, że kwota pełnej waloryzacji wynosi 4.752,29 zł. Powodowie domagając się kwoty 4.455,10 zł

zmieścili się w granicach zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej i nie przekroczyli pełnej kwoty waloryzacji, a żądanie zapłaty kwoty wskazanej w pozwie nie mogło być uznane za wygórowane i zasługiwało na uwzględnienie.

Odsetki od zwaloryzowanej kwoty sąd zasądził od dnia prawomocności wobec konstytutywnego charakteru orzeczenia oraz na podstawie art. 332 § 1 pkt 2 k.p.c., wyrokowi w pkt 2, nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniosła pozwana. Zarzuciła temu wyrokowi Zarzuciła naruszenie art. 48 ust.5 zd. drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną jego wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, że kaucja mieszkaniowa zwracana byłemu właścicielowi podlega waloryzacji na podstawie art.358¹§3 k.c. oraz art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jego zastosowanie pomimo braku podstaw.

Nadto zarzuciła naruszenie art. 228 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące nieuwzględnieniem odmiennej sytuacji społeczno-ekonomicznej w dacie przekazania kaucji przez powoda, tj. w 1989r. z warunkami społeczno-ekonomicznymi istniejącymi w chwili orzekania i przyjęciem na tej podstawie w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. sądowej waloryzacji kaucji w oparciu o nieuzasadniony miernik przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego; art. 227 k.p.c. poprzez niewykazanie przesłanek do zastosowania instytucji sądowej waloryzacji. A także przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współżycia społecznego rezultatów, w szczególności obciążenia tylko jednej strony skutkami zmiany siły nabywczej oraz art. 328 k.p.c. polegające na sporządzeniu uzasadnienia wyroku nie zawierającego wymaganych prawem treści, co uniemożliwia pozwanej odczytywanie motywów rozstrzygnięcia.

Stawiając te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek w części. Mimo to jednak uznać należało, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są w pełni prawidłowe, a odnoszące się do nich zarzuty apelacji uznać należy za chybione.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena podstaw dokonania waloryzacji jest prawidłowa. W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia uiszczenia kaucji (3 maja 1989r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi niewielką wartość (12,89 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczonej przez powodów w maju 1989r. można było wówczas kupić znacznie więcej niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym. Zatem nawet uwzględniając różnice w obecnych relacjach cen niektórych dóbr w porównaniu z ówczesnymi (np. wówczas tańsze były produkty żywnościowe, a produkty przemysłowe – znacznie droższe) dojść należy do wniosku, że niewątpliwie doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, co jest rzeczą powszechnie znaną i jako taką okoliczność tę należało uznać za nie wymagającą dowodu.

Odrębne rozważania należy w tym miejscu poświęcić kwestii dopuszczalności dokonania waloryzacji na gruncie art. 48 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, że 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.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do zaliczenia kaucji na poczet wkładu budowlanego. Zatem przedmiotem rozważań winien być art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przepisie tym znajduje się wyraźne odniesienie do kaucji w wysokości środków przekazanych tytułem kaucji spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe. Tym samym rozważania należy rozszerzyć na przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.). Wskazać należy, że przepisy art. 9 ust.1 oraz 7 ust.3 tej ustawy nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c.

Zgodnie z art. 7 ust.3 w zw. z art. 9 ust.1 tej ustawy, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielnia mieszkaniowej najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Kwestią wykładni wskazanych przepisów zajmował się Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 83/14. W tezie uchwały z dnia 26 listopada 2014r. wskazał, że w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 1222) art. 358¹§3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust.5 zd. 2 tej ustawy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Rejonowy wskazał na regulację art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 7 ust.3 i 9 ust.1 w.w. ustawy z 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zwrócił uwagę na wynikający z nich ciężący na spółdzielni mieszkaniowej obowiązek zwrotu kaucji. Wskazał, że dosłowne rozumienie art. 7 ust.3 w/w ustawy prowadziło do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości.

Odnieść to należy też do skutków zaniechania spółdzielni, jeżeli nie poczyniłaby ona należytych starań o to, aby uzyskać od poprzednika z tytułu przekazania kaucji odpowiedniej kwoty. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na te zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że kaucja ma być wydana przez spółdzielnię byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to, kiedy została wpłacona.

Innymi słowy, faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji (bądź brak jej przekazania) nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. W tym zakresie do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358¹§3k.c., w sytuacji gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974r. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na brzmienie art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 ze zm.) oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000r. uznający niekonstytucyjność powołanego art. 62, w takim zakresie, w jakim interpretowany on był jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że w tych okolicznościach waloryzacja kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. może mieć miejsce odnośnie kaucji wpłaconych pod rządami prawa lokalowego z 1974r.

Odnosząc się zatem wprost do znaczenia art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy, Sąd Najwyższy dokonał jego wykładni w ten sposób, że uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni.

Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego w ocenie Sądu Okręgowego zasługuje na podzielenie. Przepis art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budził wątpliwości w praktyce i wskazana uchwała niewątpliwie

przyczyniła się do ich wyjaśnienia. Podzielając argumentację wyrażoną w jej uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie istnieją zarówno podstawy prawne, jak i podstawy faktyczne do zastosowania art. 358¹§3k.c..

Z powyższych przytoczonych za Sądem Najwyższym wywodów wynika zasada waloryzacji na dzień przejęcia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Uznając zatem podstawy do dokonania waloryzacji na ten dzień Sąd Okręgowy zobowiązany był do dokonania wyboru właściwego kryterium waloryzacji. Sąd Okręgowy zauważył, że żaden inny miernik nie ma charakteru w równym stopniu obiektywnego, jak przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Mimo zmiany podaży i popytu na rynku, zmian co do struktury i relacji cen, wskaźnik przeciętne miesięczne wynagrodzenia pozwala na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza, którego nie zapewniają inne kryteria waloryzacji.

Zatem wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji i podstawy prawnej do jej dokonania, Sąd Okręgowy dokonał porównania wysokości przeciętne wynagrodzenia w II kwartale 1989r.(105.264.- M. P. z 1990 nr 21 poz. 171) i wysokości kaucji wpłaconej przez powodów ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 122 % przeciętne miesięczne wynagrodzenia.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powodów został przekazany pozwanej w dniu 30 grudnia 1999r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.856,31 zł (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2000r. w sprawie przeciętne wynagrodzenia w czwartym kwartale 1999 r. (M.P. z 2000r. Nr 5, poz. 121.) Zatem 122 % tego wynagrodzenia wynosiło 2.264,69 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie mają prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej z waloryzowanej kaucji. Znajduje to uzasadnienie w tym, że celem wpłacenia tejże kwoty w 1989 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które wpłacili powodowie nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nich prawa zamieszkiwania w lokalu, skoro zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu. Zatem wpłacona kaucja pozostawała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powodów. Tym samym przy uwzględnieniu brzmienia art. 358¹§3 k.c. brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej.

Uwzględnienie zmian prawa omówione wcześniej i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Wskazane okoliczności, w szczególności zaniechanie pozwanej w uzyskaniu od poprzednika prawnego pełnej z waloryzowanej kaucji na dzień przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej sprzeciwia się zastosowaniu w sprawie art. 5k.c.. Skoro bowiem pozwana powinna była poczynić starania, aby uzyskać kaucję we właściwej wysokości, a tego nie uczyniła, zatem nie może zasłaniać się w obronie przed roszczeniem powodów normą art. 5 k.c..

Odnosząc się do treści powołanego w zarzutach apelacji art. 358¹§4k.c., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że przepis art. 7 ust.3 w zw. z art. 9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zmianami nie wyłącza możliwości waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., a stanowią lex specialis do art. 358¹ § 4 k.c., dopuszczając dochodzenie przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą (spółdzielnię mieszkaniową) kaucji w wysokości z waloryzowanej - zgodnie z brzmieniem art. 7 ust. 3 do wysokości, w jakiej należałoby ją zwrócić najemcom w dniu przekazania jej budynku mieszkalnego nieodpłatnie w trybie tej ustawy.

Z tych powodów, uznając częściową zasadność apelacji w zakresie zarzutu odnoszącego się do art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze zaskarżony wyrok należało zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c..

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.p.c.. Z uwagi na konstytutywny charakter wyroku, kwota w nim zasądzona jest wymagalna w dniu wydania tego wyroku. Dalej idącą apelację jako niezasadną z przyczyn wskazanych w niniejszym uzasadnieniu oddalono na podstawie art. 385 k.p.c..

Rozstrzygając stosownie do wyniku postępowania o zmianie rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c., dokonał ich stosunkowego rozdzielenia, przy uwzględnieniu, że powodowie wygrali sprawę w 51 %, przy czym, w większym zakresie ponieśli koszty procesu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia przy uwzględnieniu, że pozwana wygrała sprawę w 51 %, przy czym w większym zakresie poniosła koszty tego postępowania w związku z uiszczeniem opłaty od apelacji.

SSO Andrzej Dyrda