

Sygn. akt III Ca 352/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys -Magiera

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. K. i B. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 1639/15

oddala apelację.

SSO Lucyna Morys -Magiera

Sygn. akt III Ca 352/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 3 grudnia 2015r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powodów solidarnych G. K. i B. K. kwotę 1.189,91 z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłat oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 244 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w dniu 25 stycznia 1988r. powód G. K. zawarł z Kopalnią (...) w R. umowę najmu mieszkania położonego w R. przy ulicy (...).

W związku z zawarciem umowy najmu lokalu powód uiszczył kaucję mieszkaniową w kwocie 50.800 zł.

Dnia 21 maja 1998 r. aktem notarialnym sporządzonym w kancelarii notarialnej E. M. pozwana nabyła nieodpłatnie od (...) Spółki Akcyjnej w R. zapisane w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej nr (...) prawo użytkowania wieczystego działek położonych w R., o łącznej powierzchni 13.60.97 ha, stanowiących teren mieszkalny, rolę drogę, tereny zieleni, nieużytki, koleje, w skład których wchodziły między innymi działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) oraz własność budynków stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości położone między innymi w R. przy ulicy (...).

W dniu 22 listopada 2012 r. aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem J. T. pozwana (...) w R. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w R. i dokonała przeniesienia

ustanowionego prawa własności na rzecz powodów wraz z udziałem wynoszącym 312/10.000 części w nieruchomości wspólnej i w użytkowaniu wieczystym działki gruntu.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził dopuszczalność waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej poprzedniemu właścicielowi nieruchomości, co było kwestią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 roku (III CZP 83/14). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w uzasadnieniu tej uchwały, Sąd Najwyższy dokonując wykładni art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni. Sąd wskazał, że 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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w sytuacji gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy Prawo lokalowe z 1974r. (jak miało to miejsce w niniejszej sprawie) do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358¹ §3 k.c.

Wskazując, że kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1988 roku, a w okresie od jej wpłacenia do powstania obowiązku jej zwrotu nastąpił znaczny spadek wartości siły nabywczej pieniądza, wzrost cen towarów i usług, a także dewaluacja złotego, Sąd stwierdził dopuszczalność zastosowania waloryzacji sądowej.

Dokonując waloryzacji Sąd oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto – uznając, że to jest najbardziej miarodajne do określenia rzeczywistej wartości kaucji. Sąd miał przy tym na względzie, różnice jakie zaszły w strukturze składników wynagrodzenia w okresie od wpłaty kaucji do dnia orzekania.

Sąd Rejonowy wskazał, że wpłacona przez powoda w 1988 roku kwota 50.800 zł stanowiła 0,96 przeciętnego wynagrodzenia w 1988, wynoszącego wówczas 53.090 zł. Na chwilę nieodpłatnego przeniesienia na rzecz pozwanej prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków – wynagrodzenie to wyniosło 1,239,49 zł. Wynagrodzenie to pomnożono przez wskaźnik 0,96 dało kwotę 1,189,91 zł, co czyniło uzasadnionym uwzględnienie powództwa do tej wysokości.

Z uwagi na charakter prawno -kształtujący, o odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na mocy art. 481 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniosła pozwana zaskarżając wyrok w części, tj. pkt 1 w zakresie w jakim zasądzono kwotę 594,96 zł oraz pkt 2 w całości.

Zarzuciła naruszenie art.358¹ § 3 k.c. poprzez nieuwzględnienie interesu obu stron – w szczególności interesów strony pozwanej, wyrażającej się w dyrektywie równomiernego obciążenia stron stosunku cywilnoprawnego skutkami przemian gospodarczych i ustrojowych na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX w.; art. 5 k.c. – klauzuli zasad współzycia społecznego – zwłaszcza zasady równego traktowania stron- przy ustalaniu, w jakim rozmiarze strony powinny ponieść skutki przemian gospodarczych i ustrojowych na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX w.

Nadto zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie w zaskarżonej części i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sprawa została rozpoznana w trybie uproszczonym, a Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego.

Artykuł 505¹³ § 1 k.p.c. jest przepisem szczególnym do art. 387 § 1 k.p.c. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na względzie powyższe unormowania, Sąd Odwoławczy dokonując oceny całości ustaleń i oceny prawnej uznał, że apelacja jest nieuzasadniona.

W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od uiszczenia kaucji (1988r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi znikomą wartość (5,08 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powoda w 1988r. 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.

Art. 48 ust.5 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych 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.

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 późniejszymi zmianami). 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 spółdzielni 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 (tekst jednolity 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 prowadziłoby 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 § 3 k.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 (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 z późniejszymi zmianami) 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 § 3 k.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 zobowiązany był do dokonania wyboru właściwego kryterium waloryzacji. W ocenie Sądu Okręgowego, 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, należało dokonać porównania wysokości przeciętne wynagrodzenia w 1988r. które wynosiło 53.090 zł (Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia z dnia 25 maja 1990r. w sprawie przeciętne miesięczne wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989r., M.P.1990 z 1990r. Nr 21, poz. 171) i wysokości kaucji wpłaconej przez powodów ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 96 % przeciętne miesięczne wynagrodzenia.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powódki został przekazany pozwanej w maju 1988r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1,239,49 zł (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 1999r. w sprawie przeciętne wynagrodzenia w 1998r., M.P. z 1999r. Nr 5, poz. 63) Zatem 96 % tego wynagrodzenia wynosiło 1,189,91 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka ma prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Znajduje to uzasadnienie w tym, że celem wpłacenia tejże kwoty w 1988 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które wpłaciła powódka nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nią 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 zwaloryzowanej 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..

Ze wskazanych powyżej powodów, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Lucyna Morys - Magiera