

Sygn. akt IX Ca 159/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Jacek Barczewski.
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. N. i H. N.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Piszcu z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt VI C 606/14,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 159/15

UZASADNIENIE

Powodowie H. N. i J. N. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy B. solidarnie kwoty 10.323 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty wraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 25 lipca 1976 roku Dyrekcja Technikum Rolniczego w B. przydzieliła J. N. mieszkanie nr (...) przy ulicy (...) w B.. W związku z powyższym zobowiązała go do wpłacenia do kasy szkolnej kaucji w kwocie 11.650 złotych i za urządzenia 4.150 złotych. Po otrzymaniu przydziału powodowie dokonali wpłaty kaucji mieszkaniowej w wymaganej wysokości. Wpłacenie kaucji zgodnie z obowiązującymi przepisami było warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu i otrzymania kluczy do

mieszkania. W tym samym roku powodowie zawarli umowę najmu wskazanego lokalu. W wyniku przekazania właścicielem mieszkania została pozwana, która następnie sprzedała powodom przedmiotowy lokal. Niniejszym pozwem powodowie domagają się zwrotu zwaloryzowanej kaucji.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Zarzuciła, że powodowie nie udowodnili faktu uiszczenia kaucji. Pozwana nie jest również w posiadaniu dokumentów potwierdzających tę okoliczność. Podniosła, że powodowie nabyli od Gminy mieszkanie za niższą kwotę niż żądana z tytułu zwrotu kaucji za to mieszkanie, a zatem może być naruszony art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Piszku oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił, że H. N. i J. N. zawarli związek małżeński w dniu 21 stycznia 1967 roku.

Na podstawie decyzji Dyrektora Technikum Rolniczego w B. z dnia 25 lipca 1976 roku przydzielono J. N. mieszkanie służbowe nr (...) w budynku przy ulicy (...) w B.. Wskazano również, że w związku z powyższym należy wpłacić do kasy szkolnej kaucję w wysokości 11.650 złotych i za urządzenia w kwocie 4.150 złotych.

W dniu 1 września 1976 roku pomiędzy Państwowym Technikum Rolniczym w B. a J. N. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ulicy (...). W umowie nie zawarto postanowień w kwestii kaucji mieszkaniowej.

Decyzją nr (...) z dnia 16 czerwca 1997 roku ówczesny

Burmistrz B. orzekł o wygaśnięciu prawa zarządu Zespołowi Szkół Rolniczych w B. nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1992 m² położonej w B. przy ulicy (...), zabudowanej dwoma budynkami wielomieszkaniowymi, stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Przekazanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w formie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane w dniu 20 czerwca 1997 roku. Strona przejmująca - Zarząd Miasta i Gminy w B. po podpisaniu protokołu stała się prawnym zarządcą nieruchomości. Zgodnie z § 4 protokołu wszelkie świadczenia i ciężary wynikające z posiadania przejętej nieruchomości przeszły na stronę przejmującą z chwilą podpisania protokołu.

W dniu 24 czerwca 1997 roku z up. Wojewody (...) wydano decyzję(...) stwierdzającą nabycie przez Gminę B. nieodpłatnie własności rzeczowej nieruchomości.

W dniu 9 grudnia 2013 roku działający w imieniu i na rzecz Gminy B. W. S. sprzedał J. i H. małżonkom N. samodzielny lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na I piętrze budynku w B. przy ulicy (...), powierzchni 40,73 m² wraz z udziałem wynoszącym 4611/121304 części w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowy lokal wszedł w skład majątku wspólnego małżonków. Nabywcy zapłacili za przedmiot umowy kwotę 7.954,50 złotych.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2014 roku H. N., działając w imieniu własnym oraz w imieniu swojego męża J. N. wniosła o wypłatę przez Gminę B. zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, którą została uiszczona w 1976 roku w związku z wynajmem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...). Wysokość żądanej kaucji po waloryzacji wyniosła 10.323 złotych.

W odpowiedzi Gmina B. poinformowała powodów, że w dokumentacji dotyczącej nieruchomości powodów, przekazanej przez Administrację (...) brak jest zapisów potwierdzających dokonanie wpłaty kaucji.

Ponadto umowa najmu lokalu mieszkalnego, która została zawarta w dniu 1 sierpnia 1997 roku pomiędzy Administracją (...) w B. jako wynajmującym a J. N. jako najemcą, również nie zawiera zapisów dotyczących wpłaty lub

przekazania Gminie kaucji przez najemcę lub poprzedniego właściciela nieruchomości. Pozwana wskazała, iż wszelkie roszczenia kierować należy pod adresem Dyrekcji Zespołu Szkół nr (...) w B..

Zespół Szkół nr (...) w B. nie posiada informacji na temat zgromadzonych środków finansowych dotyczących kaucji mieszkaniowych.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie udowodnili zasadności roszczenia. Nie przedstawili dowodu zapłaty kaucji mieszkaniowej na rzecz Zespołu Szkół Rolniczych w B.. Jakiegokolwiek wzmianki o uiszczeniu, czy przekazaniu kaucji przez pierwotnego właściciela nie ma także w dokumentacji dotyczącej przejęcia nieruchomości. Sąd uznał przy tym, że zeznania świadka F. G. nie świadczą o dokonaniu wpłaty, a dodatkowo zeznania tego świadka były sprzeczne z dowodami z dokumentów.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości powodowie. W apelacji zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 231 k.p.c. poprzez pominięcie domniemania faktycznego, iż dnia 25 lipca 1976 r. i dnia 1 września 1976 r. (data przydziału i data zawarcia umowy najmu) w związku z obowiązywaniem art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U.1987.30.165 j.t. z późn. zm.) powodowie byli zobowiązani do zapłaty kaucji, gdyż przedmiotowe uregulowania prawne nie przewidywały dowolności w tym zakresie. Skarżący zarzucili również naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów poprzez nieuzasadnione pominięcie zeznań świadka F. G. oraz pominięcie twierdzeń strony powodowej.

Podnosząc powyższe zarzuty powodowie wniesli o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozstrzygnięcia. Wnieśli również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań spadków.

W uzasadnieniu wskazali, że o uiszczeniu przez powodów kaucji mieszkaniowej świadczy fakt, że bez tej wpłaty nie otrzymaliby przydziału i nie zawarliby umowy najmu mieszkania. O konieczności spełnienia tego warunku przy otrzymywaniu mieszkania świadczą również zeznania świadka F. G.. Obowiązek taki narzucały ówczesnie obowiązujące przepisy art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie, wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Obowiązkiem strony wywodzącej skutki prawne z określonych faktów jest ich udowodnienie (art. 6 k.c.). Udowodnienie oznacza wykazanie określonej okoliczności w sposób graniczący z pewnością.

Powodowie wywodzili, że przy otrzymaniu przydziału mieszkania położonego w B. przy ulicy (...) uiszcili „kaucję mieszkaniową”, której uiszczenie było warunkiem koniecznym zawarcia umowy i otrzymania mieszkania.

Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że tego faktu powodowie nie udowodnili. Nie przedstawili żadnego dowodu na okoliczność wpłaty kaucji. Taki dowód nie znajduje się również w dokumentacji pozwanej.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska skarżących, iż nie mogło dojść do wydania lokalu i zawarcia umowy najmu bez uprzedniej wpłaty kaucji, o czym mają świadczyć zeznania świadka F. G., który znajdował się w podobnej do powodów sytuacji. Skarżący odwołują się do opinii wyrażonej przez tego świadka, który twierdził, że warunkiem otrzymania kluczy do mieszkania była wpłata kaucji. Jednocześnie zestawienie zeznań tego świadka z dowodami z dokumentów wskazuje, że w praktyce mogło dojść do sytuacji zajmowania lokalu mieszkalnego bez uprzedniej wpłaty kaucji, skoro świadek F. G. zajmował swój lokal blisko dwa lata zanim dokonał wpłaty kaucji.

W rezultacie, należało uznać, że powódowie nie wpłacili kaucji przed dniem 12 listopada 1994 r., a zatem nie mogą domagać się jej zwrotu na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.).

Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zawarte w apelacji, gdyż zostały one złożone z naruszeniem art. 381 k.p.c. Powódowie nie wykazali, że dowodów tych nie mogli powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynika później.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 461), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.