

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Janusz Kasnowski

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa

Z. N.

przeciwko

(...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda Z. N.

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 23 lipca 2014r. w sprawie o sygn. I C 2501 /14

orzeka:

1/ oddala apelację;

2/ przyznać radcy prawnemu A. P. ze Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 369 zł (trzysta sześćdziesiąt dziewięć, w tym podatek od towarów i usług) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 860/14

UZASADNIENIE

Powód Z. N. wniósł o zasądzenie od pozwanego - (...)S.A. z siedzibą w W. kwoty 7000 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej po wykupie przez niego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B..

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Bydgoszczy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1086,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (w punkcie 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (w punkcie 2); nie obciążył powoda kosztami procesu (w punkcie 3) i przyznał radcy prawnemu A. P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 1200 zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu (w punkcie 4 wyroku).

Sąd Rejonowy ustalił, że powód będąc pracownikiem pozwanego zawarł z nim w 1979r. umowę najmu lokalu mieszkalnego i wpłacił kaucję mieszkaniową w kwocie 7000 zł. W dniu 9 grudnia 2003r. powód zawarł z pozwanym umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. za kwotę 1338,75 zł, po zastosowaniu przysługujących mu ulg i bonifikat. Wartość tego lokalu mieszkalnego ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 27000 zł., a wartość rynkowa udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu 8700 zł. Po wykupieniu lokalu mieszkalnego powód wystąpił do pozwanego o zwrot uprzednio wpłaconej kaucji, czego pozwany odmówił. W trakcie zamieszkiwania powód dokonywał nakładów (ulepszeń) w zajmowanym lokalu. W chwili uiszczenia kaucji przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 5327 starych złotych, zaś w pierwszym kwartale 2014 r. - 3895,31 brutto.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez obie strony postępowania, którym w całości dał wiarę, jako, że ich autentyczność i zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez przeciwnika procesowego.

W ramach oceny prawnej tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy w istocie stwierdził, że kaucja mieszkaniowa uiszczona przez powoda w 1979r. była związana z łączącą wówczas strony umową najmu lokalu mieszkalnego i służyła zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń wynajmującego względem najemcy z tytułu zaległości w opłatach czynszowych lub ewentualnych szkód wyrządzonych w lokalu. Po jej uiszczeniu nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, a zatem zachodziły uzasadnione podstawy przewidziane w art. 358¹ § 3 k.c. do jej zwaloryzowania. Sąd jako miernik waloryzacji przyjął przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze uspołecznionym w 1979r., czyli w okresie uiszczenia kaucji przez powoda oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie w dacie wyrokowania, czyli w I kwartale 2014 r. Obliczony współczynnik waloryzacji - 1,314 pomnożył następnie przez przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto z 2014 w wysokości 2756,25, co dało kwotę 3621,71 zł zwaloryzowanej kaucji. Następnie, mając na uwadze zasady współżycia społecznego i interes obu stron, jak wymaga art. 358¹ § 3 k.c., Sąd rozważył, jak należało rozłożyć między stronami ryzyko spadku siły nabywczej pieniądza. Ostatecznie uznał, że z uwagi na fakt zakupu przez powoda zajmowanego lokalu mieszkalnego na bardzo preferencyjnych warunkach, bo za kwotę 1338,75 zł, nie byłoby uzasadnione zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w pełnej wysokości tj. w kwocie 3621,71 zł, a jedynie w 30% tj. w kwocie 1086,51 zł. Wobec zastosowania tak znaczącej bonifikaty, niedostępnej dla znacznej części społeczeństwa, zasądzenie na rzecz powoda zwaloryzowanej kaucji w pełnej wysokości lub w połowie stanowiłoby - w ocenie Sądu I instancji - rażące naruszenie zasad współżycia społecznego. W ten bowiem sposób powód uzyskiwałby mieszkanie w istocie za darmo, a co więcej pozwany musiałby do niego dopłacić, co godziłoby w powszechne pouczenie sprawiedliwości. Sąd Rejonowy miał także na względzie podnoszone przez powoda uwagi o nakładach na mieszkanie, jednakże powód nie domagał się ich zwrotu od pozwanego, a poza tym powód czynił je w istocie dla siebie, bo w celu poprawy komfortu zamieszkiwania.

Zatem Sąd Rejonowy zasądził ostatecznie od pozwanego na rzecz powoda część zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w kwocie 1086,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku. Oddalił powództwo w pozostałej części, jako nieuzasadnione. O kosztach postępowania w sprawie orzekł zgodnie z art. 102 k.p.c., i w oparciu o § 9 pkt 1 w zw. z § 15 pkt 1 rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód Z. N., zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 1086,51 zł. Wniósł o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego dalszej kwoty 2535,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, które ani w całości, ani w części nie zostały zapłacone.

Skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisów postępowania, a dokładniej art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, dokonanie oceny wybiórczej, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz poprzez brak wszechstronnej oceny dowodów;

- naruszenia prawa materialnego, a dokładniej art. 358¹ § 3 kc poprzez nieuwzględnienie zasad współżycia społecznego przy ocenie ekonomicznych konsekwencji spadku siły nabywczej pieniądza dla obu stron zobowiązania, w tym ich sytuacji ekonomicznej, wykonywanej działalności, a w konsekwencji niezasadne przyjęcie, że strona powodowa powinna być obciążona większym ryzykiem spadku siły nabywczej pieniądza niż strona pozwana;

- naruszenia prawa materialnego, a dokładniej art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie, co doprowadziło do zatrzymania przez pozwanego kaucji mieszkaniowej, która w chwili jej pobrania przez pozwaną od powoda w 1979r. była znaczna.

W dalszej części apelacji powód przedstawił szersze uzasadnienie wyżej przywołanych zarzutów (k.109 – 114).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda Z. N. nie znajduje uzasadnienia.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym w sprawie, niezbędnym do jej rozstrzygnięcia. W szczególności co do faktu uiszczenia przez powoda kaucji mieszkaniowej przy zawieraniu z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...), następnie wykupionego przez powoda z wysoką bonifikatą. Sąd odwoławczy przyjął te ustalenia także za podstawę swego orzeczenia. Podzielił też wyrażoną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną tych ustaleń z wnioskiem końcowym, że kaucja mieszkaniowa winna zostać zwrócona powodowi, ale nie w pełnej wysokości.

Zarzuty apelacyjne podniesione przez powoda, w tym zasadniczy naruszenia art. 358¹ § 3 k.c. sprowadzały się w istocie do kwestionowania sposobu rozłożenia między stronami przez Sąd Rejonowy ryzyka zmiany siły nabywczej pieniądza. Zdaniem skarżącego przy dokonywaniu przeliczenia (waloryzacji) Sąd Rejonowy winien był w większym stopniu obciążyć pozwanego skutkami spadku siły nabywczej pieniądza, która co do zasady warunkuje możliwość dokonania waloryzacji (na podstawie art. 358¹ § 3 k.c.). Z takim zapatrywaniem powoda – w okolicznościach faktycznych tej sprawy – nie można się zgodzić.

Rację miał Sąd Rejonowy, gdy w ramach zasad współżycia społecznego uwzględnił fakt, że powód nabył własność mieszkania od pozwanego z bardzo znaczną bonifikatą, bo za cenę jedynie 1338,75 zł. Należy powtórzyć za Sądem Rejonowym, że tak znaczna ulga w cenie, niedostępna przecież dla większości społeczeństwa powoduje, że nakazanie pozwanemu, by zwrócił powodowi kaucję mieszkaniową w aktualnej wysokości (tj. po zwaloryzowaniu do kwoty 3621,71 zł) prowadziłoby do sytuacji, że na sprzedaży mieszkania pozwany nie tylko by nic nie zyskał, ale musiałby ponieść oczywiste straty wynikające ze zwrotu kaucji. Tymczasem żaden potencjalny nabywca nieruchomości na wolnym rynku nie może liczyć na tak znaczące ulgi przy nabywaniu lokalu mieszkalnego. Przeciwnie w obecnej sytuacji gospodarczo-społecznej nabywanie mieszkania często związane jest z przyjmowaniem na siebie bardzo znaczących obciążeń w postaci zobowiązań kredytowych i to zazwyczaj na bardzo wiele lat. Nie bez znaczenia pozostaje też okoliczność, że kaucję mieszkaniową pozwany pobrał od powoda nie celem dokonywania jakichkolwiek inwestycji, czy pomnażania kapitału, a jedynie dla zabezpieczenia należności wynikających z zawartej umowy.

Sąd Okręgowy również nie znalazł podstaw by uznać, że dokonane przez powoda w mieszkaniu ulepszenia powinny zostać uwzględnione przy ustalaniu stopnia, w jakim strony powinny zostać obciążone skutkami spadku siły nabywczej pieniądza. Jak już słusznie zauważył Sąd Rejonowy powód dokonywał ich dla siebie i to w różnym okresie posiadania mieszkania, co podpowiada, że szereg tych nakładów uległa amortyzacji.

Oczywistym jest, że spadek wartości pieniądza był przyczyną obiektywną, niezależną od woli stron i przez nich niezawinioną, to jednak akceptując przyjęty przez skarżącego rozkład ciężaru tej zmiany doszłoby w istocie do pełnego

obciążenia pozwanego skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza, co jest również w przekonaniu Sądu Okręgowego niedopuszczalne. Tym bardziej, że Sąd przy waloryzacji świadczenia winien uwzględnić interesy obu stron (jak wymaga art.358¹f3 kc). Nie chodzi jedynie o proste przewartościowanie świadczenia pieniężnego wedle przyjętego miernika, lecz o sprawiedliwe (słuszne) rozłożenie konsekwencji ekonomicznych istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza na obie strony i to właśnie przy uwzględnieniu sytuacji każdej ze stron.

Mając zatem na uwadze wskazane okoliczności i dzieląc w pełnym zakresie argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd odwoławczy oddalił apelację powoda, jako nieuzasadnioną (na podstawie art.385 kpc).

Sąd Okręgowy przyznał radcy prawnemu reprezentującemu powoda kwotę 369 zł z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym (zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...(Dz.U. 490 z 2013r.), z uwzględnieniem stawki podatku od towarów i usług.